



# Ulkomaalaisten henkilöiden kiinteistöverojen perintä

## Case: Helsingin ulosottovirasto

Kainulainen, Mimmi-Stina

2014 Hyvinkää

Laurea-ammattikorkeakoulu  
Hyvinkää

Ulkomaalaisten henkilöiden kiinteistöverojen perintä  
Suomessa  
Case: Helsingin ulosottovirasto

Mimmi-Stina Kainulainen  
Liiketalous  
Opinnäytetyö  
Tammikuu, 2014

Mimmi-Stina Kainulainen

**Ulkomaalaisten henkilöiden kiinteistöverojen perintä, Case: Helsingin ulosottovirasto**

Vuosi	2014	Sivumäärä	42
-------	------	-----------	----

Opinnäytetyöni käsittelee ulkomaalaisten kiinteistöverojen perintää, jossa kiinteistö sijaitsee Suomessa, mutta omistaja asuu ulkomailla. Kiinteistöverot ovat jääneet maksamatta joko huolimattomuudesta tai maksuhaluttomuudesta. Työstä halusin tehdä työelämälähtöisen, joten laadin myös ohjeen kiinteistöverojen perintään toimistolle. Ohje helpottaa työskentelyä pienten ja vaikeasti selvitettävien asiaryhmien parissa.

Ulkomaalaiset kiinteistöverot ovat pieni ja vaikeasti selvitettävä asiaryhmä, jotka ovat jääneet isompien asiaryhmien varjoon. Vaikea selvitettävyyys johtuu siitä, ettei omistajan yhteystietoja usein löydetä ilman laajoja tiedusteluja. Tästä syystä tämä asiaryhmä on annettu erikoisperintäosastolle hoidettavaksi. Verot ovat kolmanneksi suurin asiaryhmä, joita vuonna 2012 on peritty. Verot ovat suoraan ulosottokelpoisia, ja ulosottoon tullessaan niitä aletaan periä ulosottoperinnällä.

Työn teoriaosuudessa tarkastelen ulosottomenettelyä, ulosottoa ja veromenettelyä oikeuskirjallisuuden, hallitusten esitysten ja lakien pohjalta. Käytännön näkökulmaa opinnäytetyöhöni olen saanut haastatteleamalla Helsingin ulosottoviraston kihlakunnanulosottomies Petri Käyhköä ja perintäsihteeri Eila Lagerkrantzia sekä keskustelemalla työnkuvasta osastopäällikkö kihlakunnanvouti Visa Kallion kanssa. Toimiston käyttöön tarkoitettu ohje ulkomaalaisten kiinteistöverojen perintään on opinnäytetyöni lopussa.

Asiasanat: Ulosotto, kiinteistövero, ulosmittaus, ulosottomies, ulosottomenettely

Mimmi-Stina Kainulainen

**Foreign owned real estate taxes collection, Case: Enforcement office of Helsinki**

Year	2014	Pages	42
------	------	-------	----

---

My thesis deals with collecting foreign property taxes, where the property is in Finland but the owner is non-resident. These property taxes have accidentally not been paid because or because the owner is unwilling to pay the tax. I wanted to make a thesis which would be useful in real everyday life, so I made a manual for the office staff of the Enforcement unit of Helsinki to use. The manual helps the office staff to handle these difficult cases.

Foreign property taxes are a small and difficult to handle enforcement issue, which can remain in the shadows of bigger enforcement issues. The cases are difficult to handle, because the owner's location and contact information are unknown. An enforcement officer needs to make more extensive inquiries to find this information. That's why these cases are usually handled by the special enforcement department. Taxes are the second largest enforcement issue, which have been inherited from 2012. Taxes are directly enforceable. When a tax issue comes to the Enforcement Office, it will be handled with enforcement collection.

In the theoretical part of my thesis I have examined the enforcement and tax procedure of real estate taxation. The research literature is based around legal literature, laws and government proposals. In order to bring some practical perspective to my thesis I interviewed both District Enforcement Officer Petri Käyhkö and the secretary Eila Lagerkrantz. They both work for the Enforcement Office of Helsinki. I also had discussions about the case with bailiff Visa Kallio. I additionally put together a manual for Enforcement office staff which can be found at the end of my thesis.

**Keywords:** Enforcement, Property tax, collection, Execution Officer

## Laki- ja lyhenneluettelo

HE	Hallituksen esitys
KiVL	Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654
KL	Kuntalaki 17.3.1995/365
UK	Ulosottokaari 15.6.2007/705
UMenA	Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä 20.12.2007/1322
Laki harmaan talouden selvitysyksiköstä 21.12.2010/1207	
Laki saatavien perinnästä 22.4.1999/513	
Laki ulosottolainmuuttamisesta 679/2003	
Laki velan vanhenemisesta 15.8.2008/728	
Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 15.6.2007/706	
Laki väestötietojärjestelmästä ja Väestörekisterikeskuksen varmennepalvelusta 21.8.2009/661	

## Sisällys

1	Johdanto .....	7
1.1	Tutkimusmenetelmät .....	8
1.2	Helsingin ulosottovirasto .....	10
2	Ulosottoperinnän vaiheet .....	11
2.1	Ulosoton tehtävät ja tavoite .....	11
2.2	Ulosottomenettely pääpiirteittäin .....	12
2.2.1	Ulosoton maksut velalliselta ja hakijalta .....	14
2.2.2	Velalliselle jätettävä suojaisuus .....	15
3	Omaisuu den ulosmittaus velkojen kattamiseksi .....	16
3.1	Ulosmittauspäätöksen vaikutukset .....	17
3.2	Kiinteistön ulosmittaus .....	19
3.3	Saatavan ja toistuvaistulon ulosmittaus .....	20
4	Velallisen etsimisen keinot .....	21
4.1	Velallisen olinpaikan selvittäminen .....	21
4.2	Selvitykset ja tiedustelut velallisen etsintää varten .....	22
5	Kiinteistövero jen perintäprosessi .....	24
5.1	Kiinteistöveron määräytyminen ja muutoksenhaku .....	25
5.2	Ulkomaalaisten kiinteistövero jen ulosmittauspäätösten seuranta .....	26
5.3	Näkökulmia työnkuvasta .....	27
6	Tutkimustulokset .....	29
6.1	Johtopäätökset .....	31
6.2	Jatkokehitysehdotukset .....	32
	Lähteet .....	34
	Kuvat .....	36
	Liitteet .....	37

## 1 Johdanto

Suoritin oikeustradenomiharjoitteluni Helsingin ulosottovirastossa keväällä 2013. Työskentelin kolme kuukautta perintäsihteerinä ja lisäksi tutustuin viraston eri työntekijöiden työtehtäviin. Harjoittelun jälkeen sain viransijaisuuden erikoisperintäosastolta perintäsihteerinä. Kesän ja syksyn aikana työskentelin ulkomaalaisten kiinteistöverojen parissa yhdessä perintäsihteerillä Eila Lagerkrantzin kanssa. Useasti havaitsimme erilaisia ongelmia työn eri vaiheissa. Työn tekemistä varten ei löytynyt kunnollista ja tarpeeksi kattavaa ohjetta, joten päätimme tehdä sellaisen. Keskusteltuani erikoisperintäosaston ylitarkastajan kanssa sovimme, että teen opinnäytetyöni ulkomaalaisten kiinteistöveroista, koska ne ovat puhuttaneet myös valtakunnallisesti. Opinnäytetyön tarkoituksena on samalla toimia työnkuvana, koska työnkuvasta ei ole aikaisemmin kirjoitettua kuvausta.

Ulkomaalaisilla kiinteistöveroilla tarkoitetaan tässä yhteydessä ulkomaalaisten henkilöiden omistuksessa olevien kiinteistöjen tai tonttien maksamattomia kiinteistöveroja. Kiinteistön omistaja asuu ulkomailla, eikä hänen olinpaikasta ole tietoa, mutta hän omistaa kiinteistön Suomessa. Ulkomaalaisten kiinteistöverot on annettu erikoisperintäosastolle hoidettavaksi, koska velallisen etsimiseen saattaa kulua paljon aikaa. Erikoisperintäosasto on erikoistunut käsittelemään aikaa vieviä tapauksia. Velallisia on joskus todella vaikea löytää, koska heitä ei löydetä mistään rekistereistä. Aiheesta ei ole juurikaan kirjoitettua aineistoa, joten aiheen tutkiminen on tärkeä niin virastotasolla kuin valtakunnallisestikin.

Opinnäytetyöni tavoitteena on selvittää työn laajuus, jonka ulkomaalaiset kiinteistöverot teettävät. Keskityn työssä toimiston työn kuvaukseen, mutta selvitän myös kihlakunnanulosottomiehen tehtäviä, koska monet kihlakunnanulosottomiehen tehtäviin liittyvät asiat siirtyvät toimistosta kihlakunnanulosottomiehelle ja edelleen toimistolle. Työni tavoitteena on laatia toimiston käyttöön ohje, kuinka näiden tapausten kanssa tulisi menetellä.

Työni teoriaosuudessa käsittelen niitä ulosottoon liittyviä vaiheita, jotka liittyvät ulkomaalaisten kiinteistöverojen perintään. Lisäksi käsittelen verotukseen ja kiinteistöverotukseen liittyviä lakeja ja niiden vaikutusta työhön. Työni toiminnallisen osion tavoite on saada aikaan ohje, joka palvelee koko virastoa ja estää päällekkäistä työtä. Ohjeen avulla työ selkeytyy ja tehostuu. Ohje on työni liitteenä.

Oikeudellisina lähteinä käytän pääasiassa ulosottokaarta, kiinteistöverolakia, kuntalakia, lakia velan vanhentumisesta sekä lakia verojen ja maksujen täytäntöönpanosta. Hyödynnän lisäksi lakia ulosottolain muuttamisesta, lakia saatavien perinnästä, lakia verojen ja maksujen täytäntöönpanosta, lakia ulosottolain muuttamisesta sekä lakia harmaan talouden selvitysyksiköistä. Olen tutustunut myös lakiin väestöjärjestelmästä ja väestörekisterikeskuksen varmen-

nepalvelusta ja valtioneuvoston asetukseen ulosottomenettelystä. Olen tutustunut aiheeseen myös lukemalla verotukseen, ulosottoon ja lakeihin liittyvää kirjallisuutta. Olen tutustunut myös hallituksen esityksiin aiheesta. Olen käyttänyt työssä ulosottolaitoksen vuosikertomuksia ja viraston omia ohjeita. Työn kuvauksen hahmottamiseksi haastattelin kihlakunnanulosottomies Petri Käyhköä sekä perintäsihteeri Eila Lagerkrantzia. Lisäksi olen keskustellut aiheesta osastopäällikkö kihlakunnanvouti Visa Kallion kanssa.

Käytän opinnäytetyössäni käsitteitä Uljas, rooteli, rooteliosasto, Notes ja finaali. Uljas on ulosoton valtakunnallinen tietojärjestelmä. Notes on virastokohtainen tietojärjestelmä, josta saadaan tulostettua ja lähetettyä muun muassa ulosmittauspöytäkirjat. Rooteli tarkoittaa aakkosjaon mukaisesti kihlakunnanulosottomiehille jaettuja velallisia, rooteliosasto taas on osasto, jossa käsitellään tietyn aakkosjaon eli rootelin mukaisia velallisia. Finaali tarkoittaa, että asia on maksettu eli loppuun kertynyt. Asian käsittely ulosotossa päättyy.

## 1.1 Tutkimusmenetelmät

Tässä tutkimuksessa tutkitaan lainkäyttäjän eli ulosottomiehen ja perintäsihteerin työtä, kun etsitään Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen omistajien olinpaikkaa ja osoitetta. Tutkimuksessa tuodaan esiin työn laajuus ja sen eri vaiheissa ilmenevät ongelmat. Opinnäytetyön tutkimusmenetelmäksi valitsin kvalitatiivisen tutkimuksen, koska tutkin teoriaa ja käytäntöä yhdessä. Lähestymistapana on tapaustutkimus eli case study, koska tutkin yhtä tapausta ja tarkoituksena on kuvata se mahdollisimman hyvin (Kananen 2013, 54). Eri tietolähteiden yhdisteleminen on tyypillistä tapaustutkimuksessa, jotta tutkimuksesta tulee luotettava. Lisäksi luotettavuutta lisää työn hyväksyttäminen tiedonantajilla (Kananen 2013, 119). Tietolähteinä ovat usein muun muassa haastattelut, havainnot ja erilaiset tutkimukset (Kananen 2008, 84).

Tapaustutkimus luokitellaan kvalitatiivisen tutkimuksen tiedonhankinnan strategiaksi, jossa on empiirisen tutkimuksen piirteitä (Yin 1983, 23). Empiirisen tutkimuksen piirteet näkyvät omista havainnoista. Tapaustutkimuksella tutkitaan toiminnassa olevaa tapahtumaa tai jonkun ihmisen toimintaa sen luonnollisessa ympäristössä. Lähtökohtana tapaustutkimus on usein toiminnallinen, joten tuloksia voidaan soveltaa myös käytännössä. (Kananen 2013, 554.)

Tässä tutkimuksessa tutkitaan aihetta sekä perintäsihteerin että kihlakunnanulosottomiehen työn kannalta. Eri toimijoiden työvaiheet ovat sidoksissa toisiinsa ja ne ovat riippuvaisia toisistaan. Eri työvaiheissa on päällekkäisyyksiä, koska työn kuvaa ei ole aiemmin määritelty, eikä toimintatavoista tehty ohjetta tai kaikkia linjauksia. Tutkimuksessa kuvataan laajemmin perintäsihteerin työtä, koska tarkoituksena on tuoda esille töiden päällekkäisyyden ongelmat ja ratkaisuihin, kuinka tehtävät voitaisiin jakaa järkevämmiin.



Työnkuva ulkomaalaisten kiinteistöverojen perinnässä on perintäsihteerin näkökulmasta epäselvä, koska varsinaista työnkuva ei ole vielä määritelty. Tutkimusta voidaan tulevaisuudessa hyödyntää tutkittaessa muiden pienten asiaryhmien perintää ja toimintatapoja. Tutkimuksesta on hyötyä niin Helsingin ulosottovirastolle kuin valtakunnallisestikin. Tutkimuksessa vastaan kysymyksiin: Mitä työnkuvaan kuuluu? Mitkä ovat ongelmat työtä tehdessä? Miten työnteoko saadaan kehitettyä? Kenen olisi tuloksellisuus ja tehokkuus huomioidenärkevintä hoitaa mitäkin tehtävää?

Työssä kuvataan ulkomaalaisten kiinteistöverojen perintään liittyvät työtehtävät mahdollisimman syvällisesti ja tarkasti. Tutkimus tapahtuu sen luonnollisessa ympäristössä ja se on tällä hetkellä yksi ulosottolaitoksen tärkeistä aiheista (Kananen 2013, 54). Tutkimuksen tulosten ansiosta voidaan saada tehostettua perimistulosta vaikeasti selvitettävissä ulosottoasioissa. Osa aineistosta on hankittu haastattelulla, koska työnkuva tutkiessa parhaimman tiedon saa henkilöltä, joka työskentelee haastateltavan aiheen parissa (Kananen 2008, 94).

Tässä tutkimuksessa on haastateltu kihlakunnanulosottomies Petri Käyhköä, jonka yksi työtehtävä on ulkomaalaisten kiinteistöverojen perintä. Työ on keskitetty vain yhdelle kihlakunnanulosottomiehelle, koska niistä halutaan virastolle yhtenäinen käytäntö (Kallio, 2013). Perintäsihteer Eila Lagerkrantzin haastattelusta on ollut hyötyä, koska hän on hoitanut toimiston puolella tähän tehtävään liittyviä tehtäviä. Hän on ollut mukana kehittämässä työtä ulkomaalaisten kiinteistöverojen parissa. Kihlakunnanvouti Visa Kallio on ollut myös kehittämässä tätä työtä ja siirtänyt tehtävän kihlakunnanulosottomies Petri Käyhkölle. Päättäväiseltä hankalissa ja linjasta vaativissa asioissa on kihlakunnanvoudilla.

Tutkimus on rajattu vain yhtä pientä asiaryhmää koskevaksi, koska perintää pyritään koko ajan tehostamaan ja kehittämään. Tutkimuksen tavoitteena on saada hahmotettua työnkuva, joka ulkomaalaisten kiinteistöverojen perintään liittyy. Työn liitteenä on ohje toimistolle, kuinka tapausten kanssa toimitaan. Ohjeen tavoitteena on olla selkeä apuväline, jonka avulla perintää saataisiin tehostettua. Tästä tutkimuksesta saadaan toimintamalli yhden pienen asiaryhmän selvitykseen. Toimintamallia voidaan hyödyntää myöhemmin myös muiden pienten asiaryhmien perinnässä.

Case tutkimukseen kuuluu monipuolinen tiedonkeruu, joten olen tutkinut lakeja ja alan kirjallisuutta, jotta saisin selville lainsäädännölliset näkökulmat työssä vaadittaviin vaiheisiin. Työtä tehtäessä on otettava huomioon muun muassa salassapitovelvollisuuden määräämät kriteerit. Kirjallisuudesta olen saanut tietoa teoriaosuuteen sekä laajempaa käsitystä siitä, mitkä asiat vaikuttavat juuri tämäntyyppiseen työhön.

## 1.2 Helsingin ulosottovirasto

Helsingin ulosottovirasto kuuluu Valtakunnanvoudinviraston alaisuuteen 22 muun paikallisen ulosottoviraston kanssa. Koko ulosottolaitos on oikeusministeriön hallinnonalainen. (Ulosottolaitoksen toimintakertomus 2012,2.) Taloussuunnittelu ja säädösvalmistelu strategisine suunnitteluineen kuuluvat oikeusministeriön tehtäviin. Valtakunnanvoudinvirasto on paikallisten ulosottovirastojen keskusvirasto ja se johtaa kaikkia ulosottovirastoja. Valtakunnanvoudinviraston tehtävänä on hoitaa ulosoton hallinnolliset ja operatiiviset tehtävät, kuten tulosohjaus ja koulutus. Erityistehtävänä valtakunnanvoudinvirastolla on palveluiden alueellisen saataavuuden takaaminen. Valtakunnanvoudinvirasto valitsee ja nimittää kihlakunnanvoudit. Paikalliset johtavat kihlakunnanvoudit taas valitsevat oman toimipaikkansa muut virkamiehet. (Ulosottolaitoksen toimintakertomus 2012, 5.)

Vuonna 2011 Valtakunnanvoudinviraston toimesta käynnistettiin oikeusministeriön valtakunnallinen hanke erikoisperinnästä, jotta perintää saataisiin tehostetta hankalissa ja aikaa vievissä asioissa. Erikoisperinnän asiat ovat laajoja ja vievät paljon aikaa. (Toimintakertomus Etelä-Suomen erikoisperintäalue 2012, 2.) Suomessa on kuusi erikoisperintäaluetta, joista Helsinki kuuluu Etelä-Suomen erikoisperintäalueeseen (Ulosottolaitoksen toimintakertomus 2012, 5). Piilotettujen varojen etsintä ja väärinkäytösten löytäminen ovat erikoisperinnän perustehtäviä (Toimintakertomus Etelä-Suomen erikoisperintäalue 2012, 3 ). Erikoisperinnässä harjoitetaan myös laajaa viranomaisyhteistyötä harmaan talouden torjumiseksi muun muassa poliisin, tullin ja verottajan kanssa. Yksi tunnetuimmista viranomaisyhteistyötahoista on harmaan talouden selvitysyksikkö, josta erikoisperintä on myös mukana. (Laki harmaan talouden selvitysyksiköstä 1 §.) Etelä-Suomen erikoisperinnässä toimii myös maanlaajuinen päivystys kellon ympäri (Toimintakertomus Etelä-Suomen erikoisperintäalue 2012, 6).

Täytäntöönpano-osastoja Helsingin ulosottovirastossa on seitsemän täytäntöönpano-osastoa, joissa hoidetaan varsinainen perintä. Erikoisperintäosasto on erikseen. Täytäntöönpano-osastoja johtavat kihlakunnanvoudit. Asiat jaetaan osastoille velallisen nimeen pohjautuvan aakkosjaon eli rootelijaon mukaisesti. Omana aakkoslajinaan ovat oikeushenkilöt ja luonnolliset henkilöt. Hallinto-osasto on yhdeksäs osasto, jossa hoidetaan kirjaamistehtävät, kirjanpito, maksuliikenne, arkistointi, henkilöstö ja taloushallintoasiat, asiakaspalvelutehtävät sekä lähetti- ja vahtimestaripalvelut. (Helsingin ulosottoviraston vuosikertomus 2011, 13.)

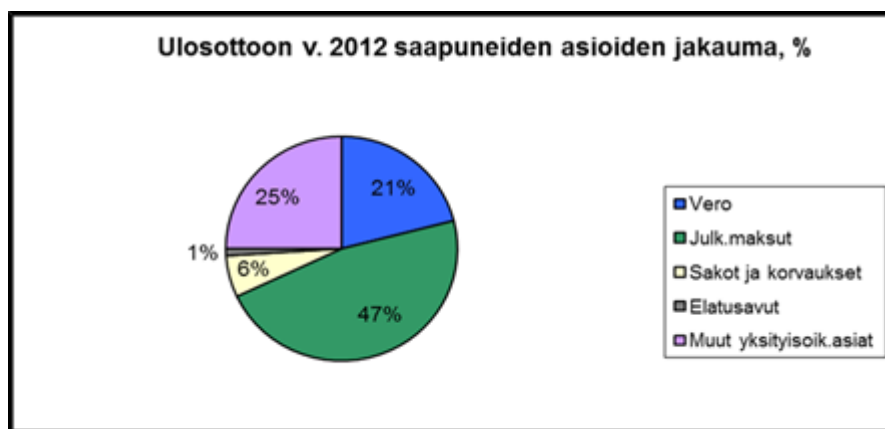
## 2 Ulosottoperinnän vaiheet

### 2.1 Ulosoton tehtävät ja tavoite

Suhdannevaihtelut vaikuttavat ulosottoon tulevien asioiden määrään. Työttömäksi jääminen ja sairastuminen ovat yleisimmät syyt isoihin velkataakkoihin. Laman vaikutus näkyy kotitalouksissa nousseena velkaantumisasteensa, ja suurimmat velat koostuvat usein asuntoveloista. Jos asuntovelat ovat suuria, voivat ne koitua ongelmaksi, mikäli kotitalouden olosuhteet muuttuvat esimerkiksi työttömyyden vuoksi. Kulutusluottojen määrät ja muut pienet lainat ovat myös kasvattaneet talousongelmia. Postimyynti- ja verkko-ostoksista johtuvat maksuhäiriömerkinnät nousivat 77 prosenttia vuodesta 2011. (Ulosottolaitoksen toimintakertomus 2012, 3-4.) Luotonanto ja -otto ovat helpottuneet pikavippiyhtiöiden avulla, joiden myötä ulosottovelallisten määrä on kasvanut. Yleistä maksumoraalia eli halua hoitaa velat, ylläpitää toimiva ulosottolaitos. (Linna 2012, 198-199.)

Ulosotto on erillistä täytäntöönpanoa, jonka tarkoituksena on periä saatavia, joita ei ole onnistuttu muulla tavoin saamaan (Rikalainen & Uitto 2008, 245, 256). Tavallisesti kyseessä on rahasaatava. Ulosoton tavoite on periä saatavia tehokkaasti ilman tarpeettomia lisäkustannuksia. Ulosoton tehtäviin kuuluvat myös tuomioistuinten määräämien takavarikkojen täytäntöönpano, hädät ja lapsen huoltoa ja tapaamisoikeutta koskevien päätösten täytäntöönpano sekä vankeusrangaistuksen täytäntöönpano (UK 1:9). Viranomaisten on valvottava sekä velallisen että velkojan etua. Ulosottomies on itsenäinen lainkäyttäjä ja hänen toimintaansa ulosottoasioissa säätelee sekä virkamieslaki että ulosottokaari. (Koulu & Lindfors 2009, 51.)

Ulosoton tarkoitus on auttaa velallista selviytymään veloistaan, mitä edesauttaa ulosottokaaressa säädetty saatavan vanhentumisaika, joka on yleisesti 15 ja 20 vuotta (Koulu & Lindfors 2009, 166). Poikkeava vanhentumisaika on esimerkiksi veroilla, jotka vanhenevat 5 vuodessa. Tavoitteena on, että velallinen maksaisi velkansa maksukehotuksella sekä auttaa velallisista palauttamaan taloudellinen toimintakykynsä. (Linna 2012, 199). Mikäli maksukehotuksesta huolimatta maksua ei saada, voi ulosottomies alkaa ulosmitata omaisuutta (Rikalainen & Uitto 2008, 256).



Kuva 1: Ulosottoon saapuneiden asioiden jakauma vuonna 2012. (Ulosottolaitoksen toimintakertomus vuodelta 2012, 29: Liite 3.)

Lukumääräisesti ulosotossa periään eniten veroja ja julkisia maksuja kuten vakuutusmaksuja ja pysäköintivirhemaksuja (Linna 2012, 199). Kuten kuvassa 1 näkyy, verot ovat nykyään kolmanneksi suurin perittävä asiaryhmä. Julkiset maksut ovat suurin ryhmä, koska siihen kuuluvat niin pysäköintivirhemaksut kuin maksamattomat sairaalakulutkin, joista voi kertyä yllättäen suuria summia. Veroista vain murto-osa on ulkomailla asuvien kiinteistöjen omistajien kiinteistöveroja, mutta perinnän tuloksen ja tehokkuuden kannalta on hyvä keskittyä myös näihin pieniin asiaryhmiin. Suurin osa ulosoton kertymistä koostuu palkan tai muun toistuvaistulonsuolomittauksista, vain pieni osa kertyy irtainten esineiden tai kiinteistöjen myynnistä (Linna 2012, 198).

## 2.2 Ulosottomenettely pääpiirteittäin

Velkojan hankittua ulosottoperusteen voidaan perintä suorittaa ulosottoperinnällä (Rikalainen & Uitto 2008, 245, 256). Täytäntöönpanoperusteet on ulosottokaareissa säädetty: yleisin peruste on tuomioistuimen tuomio (UK 2:1). Ulosottovelkojaa kutsutaan hakijaksi, eli hän hakee saatavaansa ulosoton avulla. Osapuolta, jolta saatava peritään, kutsutaan velalliseksi. Vero on julkinen saatava ja suoraan ulosottokelpoinen, ja se on perittävässä ilman tuomioistuimen tuomiota (Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 1 §). Veroasiassa maksuunpanopäätös toimii ulosottoperusteena. Hakemuksessa on ilmoitettava maksuunpanoa koskevat tiedot ja se on yksilöitävä (Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 5 §).

Ulosottomiehen on lähetettävä vireilletuloilmoitus tai maksukehoitus täytäntöönpanoon laitettavasta asiasta. Vireilletuloilmoituksesta tulee käydä ilmi ulosoton vireilletulopäivä, asianhallintatiedot sekä asiaa hoitavan kihlakunnanulosottomiehen yhteystiedot. Vireilletuloilmoituksen mukana on lähetettävä valitusosoite sekä perustevalitusosoitus, jos kyseessä on julkinen saatava, esimerkiksi vero. (Rikalainen & Uitto 2008, 255-256.)

Ulkomaalaisten kiinteistöveroista lähetetään aina vireilletuloilmoitus, jonka yhteydessä lähetetään myös maksukehotus, jos osoite on tiedossa (Kallio 2013). Kehotuksella on tarkoitus saada suoritus saatavalle, jotta ulosottoperintää ei tarvittaisi (Rikalainen & Uitto 2008, 256). Ongelmana tässä on se, että maksukehotus lähtee automaattisesti Uljas-tietojärjestelmästä suomen kielellä, ellei sitä estetä ja tehdä erikseen englanninkielistä kehotusta manuaalisesti. Velallinen ei siis välttämättä ymmärrä, mitä hänen saamassaan kirjeessä lukee. Mikäli Uljaassa lukee velallisen kohdalla, että maksukehotus on estetty, tarkoittaa se, että maksukehotus on tehty erikseen englanniksi tai muulla kielellä. Englanninkielisestä maksukehotuksesta ei jää dokumentaatiota järjestelmään, joten vain kehotuksen lähettänyt ulosottomies tietää varmasti kehotuksen lähteneen. Kaikkien asiakirjojen lähetys onnistuu ruotsiksi, koska Suomessa on varmistettava asiointi myös toisella kotimaisella kielellä. Tämäkin edellyttää sitä, että velallisten tiedot on kirjattu järjestelmään oikein. (Lagerkranz 2013.)

Maksukehotuspohjaa ei ole vielä käännetty venäjäksi, mikä olisi erittäin tarpeellista, koska suurin osa kiinteistöverorästeistä on venäjänkielillä henkilöillä. Vireilletuloilmoituksen pystyisi lähettämään englanniksi suoraan Uljaan kautta, mutta vireilletuloilmoituksia ei aina ulkomaille lähetetä, koska osoite saadaan usein tietoon vasta myöhemmässä vaiheessa, eikä enää ole järkevää lähettää erikseen vireilletuloilmoitusta ja maksukehotusta. (Lagerkranz, 2013). Ulosotto voi joko vireilletuloilmoituksen mukaan liittää maksukehotuksen tai lähettää pelkän maksukehotuksen, koska maksukehotus vastaa vireilletuloilmoitusta. Jos velkaan ei ole saatu suoritusta maksuajan päätyttyä, aloitetaan täytäntöönpano ulosottoa ulosottokäytännön asettamien säännösten ja rajoitusten mukaisesti. (Rikalainen & Uitto 2008, 255-256.)

Ulosottomenettelyä voi olla joko normaalia tai suppeaa. Suppeaa ulosottomenettelyä on aina pyydyttävä erikseen ulosottohakemuksessa ja sen voi myös muuttaa normaaliksi pyytämällä (UK 3:106:1). Suppeassa ulosotossa voidaan ulosmitata vain sellaista omaisuutta, jota ei tarvitse muuttaa rahaksi. Käytännössä ulosmittaus kohdistuu siis toistuvaistuloon tai veronpalautuksiin (UK 3:105). Normaalissa perinnässä voidaan ulosmitata myös rahaksi muutettavaa omaisuutta. Lisäksi, jos velallinen todetaan varattomaksi normaalissa ulosotossa, voi velkoja hakea passiiviperintää. Passiiviperinnässä oleva asia jää kahdeksi vuodeksi ulosottomiehen valvontaan ja jos velalliselta sinä aikana löytyy omaisuutta, voidaan se ulosmitata (Rikalainen & Uitto 2008, 268). Käytännössä kiinteistöverotapaukset ovat aina normaalin menettelyn mukaisia, koska niissä ulosmitataan kiinteistö. Ulosmittaus ei vielä tarkoita, että kiinteistö myytäisiin, vaan se on turvaava toimenpide, jotta omaisuus ei katoa ulosottomenettelyn aikana.

Ulosottomiehen on valvottava sekä hakijan että velallisen etua, minkä vuoksi ulosottokäytännössä on määritelty määräajat veloille ja suojaosuudet rahaa ulosmittattaessa (Rikalainen & Uitto 2008, 176). Saatavien yleinen vanhentumisaika on kolme vuotta ja viisi vuotta, kun saatavasta

on annettu ulosottooperuste (Rikalainen & Uitto 2008, 177). Julkisen saatavan vanhentumisen laskeminen aloitetaan seuraavan vuoden alusta, eli ulosottoon tulovuotta ei tähän lasketa mukaan (Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 20 §). Velan vanhentuminen katkeaa, kun se tulee vireille ulosotossa. Velalle alkaa kulua ulosoton vireillepanossa uusi vanhentumisaika. (Laki velan vanhentumisesta 13 §.)

Yleinen täytäntöönpanoperusteiden vanhentumisaika on 15 vuotta, mutta 20 vuotta silloin, kun hakijana on luonnollinen henkilö tai velallinen on saanut tuomiokseen vankeusrangaistuksen (Rikalainen & Uitto 2008, 248). Vanhentunutta saatavaa ei saa periä. Julkiset saatavat kuten verot vanhentuvat viiden vuoden kuluttua maksuunpanovuodesta. Ulosmittauksen ollessa voimassa vanhenevasta verosta loppuu koron kertyminen, mutta itse saatava ei vanhene. (Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta: 23 §.) Velan vireilläolo päättyy lopputilitykseen, estetodistukseen tai velan lopulliseen vanhentumiseen. Ulosotto on onnistunut, jos velasta saadaan lopputilitys. Ulosottoviranomainen tilittää kertyneet varat velkojille. (Koulu & Lindfors 2009, 88-89.)

Erikoisperintäosastolle tulleista kiinteistöveroista noin kolmasosa on saatu tilitettyä loppuun. Uusia velallisia tulee silloin tällöin. Vanhoja velallisia on paljon, koska asiat ovat tulleet erikoisperintään jo vuonna 2011 selvitettäväksi. Näiden perintä on jäänyt kesken, koska lopputoimien ja tiedustelujen menettelytavat ovat jääneet päättämättä. (Lagerkrantz 2013.) Velallisen etsiminen on ollut hankalin asia, ja on pitänyt miettiä käytännöt, mistä ja miten velallista lähdetään etsimään. Erikoisperintään velalliset on siirretty, koska rooteliosastoilla on katsottu, että velallisen etsiminen on liian hankalaa ja aikaa vievää, joten asiat on usein laitettu estetodistuksella ulos. (Kallio & Lagerkrantz 2013.)

Mikäli velallinen todetaan varattomaksi, eli häneltä ei löydy mitään omaisuutta, ja tulot jäävät alle suojaosuuden, ulosottomies voi antaa varattomuusesteen. Varattomuusesteen myötä velka palautuu takaisin velkojalle. Velkoja voi missä vaiheessa tahansa käynnistää perintäprosessin uudelleen. (UK 1:32.) Asian vireilläolo päättyy estetodistukseen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että velallinen, jota ei ole löydetty, ei käytännössä joudu vastuuseen velasta. Kiinteistöveroja ei saisi päättää estetodistukseen, koska estetodistus edellyttää, ettei omaisuutta ole löytynyt. (Koulu & Lindfors 2009, 88-89.) Kiinteistöverotapauksissa on kuitenkin löydetty velalliselle kuuluvaa omaisuutta, mutta velallinen on kateissa, joten estetodistusta ei voida antaa.

### 2.2.1 Ulosoton maksut velalliselta ja hakijalta

Ulosoton maksuja ovat taulukkomaksu, tilitysmaksu, käsittelymaksu, myyntimaksu, täytäntöönpanomaksu ja valvonnan myöhästymismaksu. Velallisen tulee suorittaa jokaisesta suori-

tuksestaan taulukkomaksu, joka määräytyy velan suuruuden mukaan. (Rikalainen & Uitto 2008, 209-211.) Esimerkiksi, jos velan määrä on yli 14 euroa, mutta enintään 27 euroa, taulukkomaksu on 5,00 euroa. Velka on siis edullisempi, mikäli sen maksaa kerralla eikä jaa maksuja useampaan erään. Taulukkomaksu menee jokaisesta maksusta erikseen eli jos maksaa velan osissa, täytyy jokaisesta suorituksesta maksaa erikseen taulukkomaksu suorituksen summan mukaan. Esimerkiksi, jos velka on 1 000 euroa ja sen maksaa neljässä osassa, menee jokaisesta 250 eurosta 27 euron taulukkomaksu, tällöin jokaisen erän summaksi tulee 277 euroa. (Rikalainen & Uitto 2008, 269.)

Perinnässä olevien kiinteistöverojen määrät ovat usein pieniä: verojen summaksi muodostuu usein noin 100-300 euroa. Taulukkomaksu on silloin 12-27 euron välillä. Kiinteistöverojen taulukkomaksut jäävät välillä maksamatta, koska velallinen maksaa vain veron määrän. (Lagerkrantz 2013.) Näissä tapauksissa joudutaan perimään taulukkomaksu vielä erikseen, koska ne ovat verojen tapaan myös suoraan ulosottokelpoisia. Taulukkomaksu peritään, vaikka velka olisi maksettu suoraan verottajalle ohimaksuna. Ohimaksu tarkoittaa, että velallinen on maksanut velan suoraan velkojalle tai hakijalle velan ollessa jo vireillä ulosotossa. (Käyhkö 2013.)

Käsittelymaksu peritään hakijalta, mikäli velkaa ei saada perityksi velallisen varattomuuden tain muun esteen vuoksi tai, jos hakija peruuttaa hakemuksensa (Rikalainen & Uitto 2008, 210-211). Tavallisen ulosoton käsittelymaksu on 10,00 euroa, kun taas suppean ulosoton käsittelymaksu on 5,00 euroa. Velkoja maksaa tilitysmaksua tilitettävästä rahamäärästä 1,45 % tai enintään 500 euroa. Realisointikohteista, kuten kiinteistöstä peritään myyntimaksu. Täytäntöönpanomaksu peritään häätöjen ja turvaamistoimenpiteiden eli takavarikkojen sekä osamaksutilitysten yhteydessä. (Rikalainen & Uitto 2008, 269.)

Velkojen ulosottomaksuja nostettiin heinäkuussa 2013, jotta mahdollisimman monet asiat saataisiin hoidettua ilman ulosottomenettelyä (Toivonen 2013). Ulosottomaksuista vapaita ovat oikeus- ja verohallinnon viranomaiset, esitutkintaviranomaiset sekä syyttäjät. Maksuja ei peritä myöskään elatusavusta, uhkasakosta tai rangaistusasioista. Mikäli rikosasiassa on tuomittu maksettavaksi korvausta hakijalle, ei siitä maksuja peritä. (Rikalainen & Uitto 2008, 269.)

### 2.2.2 Velalliselle jätettävä suojaosuus

Pääsääntönä on, että toistuvaistuloista voidaan ulosmitata yksi kolmasosa, joka lasketaan nettotuloista. Palkkatuloksi lasketaan palkan lisäksi eläke, työttömyyskorvaus, äitiyspäiväraha, lomarahaa, luontaisedut, provisiot ja erilaiset palkkiot. Suojaosuus on jätettävä velallisen toimeentuloa varten, ja sen määrään vaikuttavat perheen koko ja huollettavien määrä. (Koulu & Lindfors 2010, 180-181.) Esimerkiksi, jos velallinen on naimaton ja asuu yksin suojaosuuden

määrä on 669,00 euroa kalenterikuukaudessa. Mikäli palkka on pienempi kuin suojaosuus, ei voida ulosmitata mitään. (Koulu & Lindfors 2010, 181.)

Ulkomaalaisten pankkien pankkitileiltä ulosmittaus on hankalaa, koska paikalliset lainsäädännöt eivät velvoita pankkeja vastaamaan Suomesta tulleeseen vaateeseen. Suomalaisilla ulosottomiehillä ei ole valtuuksia saada ulkomaalaisia pankkeja myöskään noudattamaan maksu-kieltoja, koska ulosottomiehen oikeudet on rajattu Suomeen. Lainsäädäntö ei kiellä ulosmittausta ulkomailta, mutta käytännössä se ei toimi. (Kallio 2013.) Tulevaisuudessa ainakin EU:n alueella ulosmittaus voisi olla helpompaa myös muiden maiden pankkitileiltä, kun perintää saadaan kehitettyä maailmanlaajuisesti. Tässä vaiheessa velalliselta voidaan ulosmitata käytännössä pankkitililtä vain, jos tili on suomalaisessa pankissa. Palkan ulosmittaus on vielä lähes mahdotonta niiltä, joilla ei ole tiliä Suomessa. Ruotsin kanssa yhteistyö palkan ulosmittauksen kanssa on osittain onnistunut. (Koulu & Lindfors 2009, 81.)

Ulosmittauksen määrään vaikuttaa myös tulopohja eli tulojen ja toimeentulotukien yhteismäärä. Mukaan lasketaan sekä ulosmittauskelpoiset että ulosmittauskelvottomat eläkkeet palkan ja toimeentuloetuudet. Näin saadaan ulosmitattua mahdollisesti suurempi määrä. Vähennyskelpoisia ovat veron ennakonpidätys, työttömyysvakuutusmaksut sekä työeläkemaksu. (UK 4:45.) Maksukiellon lähettäminen ulkomaille on hankalaa ensinnäkin kielimuurien takia ja toiseksi siksi, että laki ei tähän asti ole velvoittanut sitä lähettämään, eikä Suomen lainsäädännön nojalla voida velvoittaa ulkomailla olevaa maksukiellon saajaa noudattamaan sitä. (Kallio 2013.)

Toistuvaistuloista ulosmitattaessa palkan tai etuuden maksajalle lähetetään maksukielto (Koulu & Lindfors 2010, 180). Maksukiellossa määritellään, kuinka paljon velallisen tuloista on maksettava suoraan ulosoton tilille. Mikäli maksukieltoa ei noudateta, voi ulosottomies pidättää summan suoraan työnantajalta ja sakon uhalla vaatia osuutta maksettavaksi ulosottoon. (UK 4:27.)

### 3 Omaisuuden ulosmittaus velkojen kattamiseksi

Ulosmittausjärjestys on ulosottokaareissa säädetty. Ulosmitattava kohde on voitava yksilöidä, eikä ulosmittaus saa olla turha (Koulu & Lindfors 2009, 200). Arvottoman omaisuuden ulosmittaus on myös kiellettyä. Yksilöinti on tärkeää, koska omaisuutta ei voida ulosmitata yhtenä kokonaisuutena. Jokainen ulosmittauksen kohde on yksilöitävä esimerkiksi kiinteistötunnuksen tai rekisteritunnuksen mukaan. (Koulu & Lindfors 2009, 258-259.) Ensin voidaan ulosmitata rahaa eli palkkaa, toistuvaistuloa tai muuta rahasaatavaa. Tämän jälkeen ulosmitataan muuta irtainta omaisuutta, esimerkiksi tavallista arvokkaampi auto. Kiinteää omaisuutta ulosmitataan, jos mikään edellä mainituista toimenpiteistä ei ole tuottanut tulosta eikä velallisen



kanssa ole saatu laadittua maksusuunnitelmaa. Viimeisenä ulosmitataan omaisuus, jota velallinen käyttää vakituiseen asumiseen tai joka on välttämätön toimeentulon saamiseksi. (UK 4:24.)

Omaisuuksia joudutaan ulosmittaamaan, mikäli velallinen ei maksa velkojaan maksukehotuksella. Velat saattavat olla niin suuret, ettei velallinen kykene niitä maksamaan tai kyseessä voi olla myös maksuhaluttomuus. Näin ollen ulosottomiehen on ulosmitattava velallisen omaisuutta. (Koulu & Lindfors 2010, 172.) Pääsääntöisesti velan vanheneminen katkeaa, kun asia tulee vireille ulosotossa. Ulkomaalaisten kiinteistöveroajan vanhentumisen katsotaan käytännössä katkenneen vasta ulosmittauksesta, koska vireille tulleesta asiasta ei ole voitu lähettää vireilletuloilmoitusta. (Kallio 2013.)

Omaisuus ulosmitataan ulkomaalaisia kiinteistöveroja perittäessä melko varhaisessa vaiheessa, koska halutaan varmistaa, että velka tulee maksetuksi. Virastossa näitä tapauksia hoidetaan erikoisperintäosastolla, koska siellä hoidetaan pitkäkestoisia ulosottoasioita. (Kallio, 2013). Kihlakunnanulosottomies tekee Notes-tietojärjestelmässä ulosmittauspäätöksen, joka lähetetään velalliselle valitusosoituksineen (Lagerkrantz 2013). Ongelmaksi muodostuu se, että asiakirjat saadaan Notes- ja Uljas-järjestelmistä vain suomeksi tai ruotsiksi. Molempiin järjestelmiin olisi hyvä saada vaihtoehtoisia kieliä.

Ulosottomies voi tehdä turvaavan ulosmittauksen eli ulosottomies tekee ulosmittauspäätöksen ja velallinen menettää omaisuuden määräämisvallan, kunnes velka on maksettu. Käyttöoikeus velalliselle jää, mutta velallisella ei ole oikeutta myydä tai pantana omaisuutta ilman ulosottomiehen lupaa. (Koulu & Lindfors 2009, 288.) Mikäli velallinen ei suorita sovittuja suorituksia ajallaan, ulosottomies voi realisoida omaisuuden. Realisointi tarkoittaa omaisuuden rahaksi muuttamista. Turvaavalla toimenpiteellä varmistetaan omaisuuden säilyminen. Normaalisti ulosmittaus tarkoittaa, että omaisuus realisoidaan heti eli myydään. Tällöin kyseessä ovat yleensä suuret velat, eikä velkaa saataisi katetuksi ilman realisointia. (UK 4:1.)

### 3.1 Ulosmittauspäätöksen vaikutukset

Ulosottomies yksilöi ulosmittauksen koskemaan jotakin tiettyä omaisuutta, esimerkiksi rahsummaa pankkitilillä. Kohde ulosmitataan ulosottomiehen Notes-tietojärjestelmässä tehdylle päätöksellä, josta on viety tieto Uljas-tietojärjestelmään. (Linna 2012, 177.) Ulosmitattu omaisuus on yksilöitävä ja arvioitava eli esimerkiksi kiinteistöstä on arvioitava, minkä arvoisen se on. Ulosmittauspäätöksessä on oltava arvio omaisuuden arvosta ja luettelo asioista, joita ulosmittaus koskee. (UK 4:29.) Ulosmittauspäätös lähetetään valitusosoituksineen velalliselle, mikäli osoite on tiedossa.

Ulosmittauspäätös tulee voimaan välittömästi, kun ulosottomies sen tekee, eikä siitä tarvitse antaa tietoa velalliselle, jonka osoitetietoja ei ole tiedossa. (Rikalainen & Uitto 2008, 257, 262.) Ulosmittaus johtaa velallisen määräämiskieltoon, eli velallinen ei itse voi määrätä omaisuudestaan. Omaisuutta ei voi antaa vakuudeksi, eikä sitä voi hävittää ilman ulosottomiehen lupaa. (UK 4:37.) Ulosmittauspäätöksen voimassaolo ei pääty asian vanhenemiseen, koska asian vanhentuminen on katkennut. Ulosmittauspäätös on siis voimassa, kunnes suoritus saadaan tai ulosottomies peruuttaa asian. Voimassaolo voi päättyä, jos tuomioistuin antaa peruuttamismääräyksen tai ulosmittaus kumotaan. (Koulu & Lindfors 2008, 284.)

Ulosmittauspäätös tehdään, jos velallinen ei maksukehotuksesta huolimatta ole velkaa maksanut tai tehnyt maksusuunnitelmaa (Rikalainen & Uitto 2008, 257.) Ulosmittauksesta annetaan yleensä ennakkoilmoitus, mutta tilanteessa, jossa velallisen olinpaikka ei ole tiedossa, sitä ei tarvitse antaa (UK 3:34). Kuitenkin mikäli ulosmittauksesta ei ole lähetetty maksukehotusta, on velalliselle annettava tilaisuus maksaa saatava ennen omaisuuden rahaksi muuttoa (UK 4:5). Tapauksessa, jossa velallinen saa päätöksen ulosmittauksesta, voidaan velka vielä maksaa ennen realisointia. Ulkomaalaisten kiinteistöverojen tapauksissa kiinteistöjä ei yleensä myydä, koska saatavat ovat niin pieniä. (Käyhkö 2013.)

Ulosottomiehellä on velvollisuus etsiä velalliselle kuuluvaa ulosmittauskelpoista omaisuutta (UK 3:48). Ulkomaalaisten kiinteistöveroja perittäessä ei tiedetä yleensä muusta omaisuudesta kuin kiinteistöstä ja mahdollisesta sähköliittymästä. Kiinteistön tietojen perusteella voidaan tiedustella eri rekistereistä, onko velallisella muuta omaisuutta Suomessa. Suomen ulosottoviranomaisilla ei ole toimivaltaa muualla kuin Suomen alueella. Kiinteistöverojen ulosmittaus kohdistuu pelkkään kiinteistöön, koska velalliselta ei muuta omaisuutta Suomesta ole löytynyt. Vaikka ulkomailta omaisuutta löytyisikin, ei sitä voida ulosmitata, koska ulosotto-kaarta ja sen säädöksiä voi soveltaa ainoastaan Suomessa. (Käyhkö 2013.)

Turha ulosmittaus on ulosottokaaren mukaisesti kiellettyä (UK 4:16). Turha ulosmittaus tarkoittaa, että omaisuutta, josta ei kerry tarpeeksi velkojen kattamiseksi, ei saa ulosmitata (UK:16). Myöskään omaisuutta, joka kuuluu velallisen erottamisedun piiriin, ei saa ulosmitata. Erottamisedun myötä velallisella on oikeus erottaa tietyt esineet tai omaisuus itselleen. Esimerkiksi tavanomainen koti-irtaimisto, tarpeen mukaiset henkilökohtaiset esineet sekä esine, jolla on suuri tunnearvo velalliselle, voidaan jättää ulosmittaamatta erottamisedun piiriin kuuluvana. Lisäksi velalliselle tarpeelliset työvälineet ja niiksi rinnastettavat esineet voidaan jättää velalliselle. (Rikalainen & Uitto 2008, 264.)

### 3.2 Kiinteistön ulosmittaus

Kiinteistö tai asunto, jota velallinen käyttää vakituiseen asumiseen, on ulosmittausjärjestyksessä viimeisenä (UK 4:24). Jos kuitenkin muuta omaisuutta ei löydetä, joudutaan kiinteistö tai asunto ulosmittaamaan ja realisoimaan. Kiinteistön ulosmittaus tarkoittaa, että velallinen menettää määräämisoikeuden ulosmittauksen kohteeseen eli velallinen ei voi myydä kohdetta tai antaa sitä pantiksi. (Koulu & Lindfors 2010, 178.) Määräämisoikeus saattaa ulkomaalaisten kiinteistöverotapausten kohdalla tulla velallisen tietoon vasta, kun hän on myymässä kiinteistöä. Tiedoksianto ei ole välttämättä saavuttanut velallista, tai kirjettä ei ole ymmärretty sen suomenkielisyyden takia. Näin ollen velallisen tulee maksaa ensin velkansa ulosottoon, ennen kuin hän voi myydä kiinteistönsä. Velallinen voi ulosottomiehen luvalla myydä kiinteistön ja suorittaa myyntihinnasta ulosottomiehelle velan määrän. Ulosmittauspäätös perutaan vasta, kun raha on saapunut ulosoton tilille. Rekisterinpitäjillä on oikeus saada tieto velalliseen tai velallisen omaisuuteen kohdistuvista muutoksista salassapitosäännösten sitä estämättä (Laki väestötietojärjestelmästä ja väestörekisterikeskuksen varmennepalvelusta 5:52). Kiinteistön ulosmittauksesta ilmoitetaan maanmittauslaitokselle, ja myös ulosmittauksen peruminen on ilmoitettava.

Realisointi voidaan toimittaa kihlakunnanvoudin antamalla myyntipäätöksellä. Yleisin myyntitapa on vapaa myynti, mutta kiinteistö voidaan myydä myös huutokaupalla (UK 5:1). Vapaan myynnin edellytys on velkojien tai hakijoiden suostumus. Ulosottomies saa toimittaa vapaan myynnin ilman velkojien ja velallisen suostumusta, mikäli sillä saadaan katettua kaikki etuoikeusasiat ja hinta vastaa käypää hintaa. Etuoikeusasiat ovat muun muassa elatusapusaatat. (Koulu & Lindfors 2010, 187.)

Vapaa myynti voidaan suorittaa myös, jos aiemmasta huutokaupasta korkein tarjous on hylätty. Tällöin alimman hyväksyttävän tarjouksen on nouseva korkeammaksi kuin huutokaupassa tarjottu tarjoussumma. (UK 5:76.) Samoin, jos vapaa myynti ei tuota tulosta, voidaan järjestää huutokauppa. Vapaan myynnin voi suorittaa tietyin edellytyksin myös muu henkilö kuin ulosottomies. Tässä edellytetään myös velkojien ja velallisen suostumusta ja sitä, ettei kukaan oikeuden haltijoista ole tuntematon. Myyntiin tarvitaan ulosottomiehen lupa. Ulosottomies ilmoittaa luvassaan, kuka kohteen saa myydä. (Koulu & Lindfors 2010, 188.) Myynnin suorittaa esimerkiksi pantin haltija, itse velallinen tai kiinteistövälittäjä, mutta kauppahinta on tilitettävä ulosottomiehelle. (UK 5:77.)

Kiinteistöverojen ulosmitattuja kiinteistöjä ei yleensä myydä, koska se olisi kohtuutonta saatavien suuruuden vuoksi. Pelkät realisointikustannukset nousevat yli 1 000 euroon ja kiinteistöverot ovat suuruudeltaan useimmin 100-300 euron väliltä. Poikkeustilanteissa velallisella

voi olla useampi kiinteistö, jolloin joku niistä voidaan myydä velkojen kattamiseksi. (Kallio 2013.)

### 3.3 Saatavan ja toistuvaistulon ulosmittaus

Toistuvaistulon ulosmittauksella tarkoitetaan rahavaraan tai palkkaan tai eläkkeeseen kohdistuvaa ulosmittausta (Rikalainen & Uitto 2008, 257). Palkasta voidaan ulosmitata osa velkojen maksamiseksi. Työnantaja on velvollinen maksamaan osan palkasta suoraan ulosottomiehelle. Palkan ulosmittausta varten työnantajalle lähetetään maksukielto, jossa määritellään, kuinka paljon palkasta tilitetään ulosottoon. Tulopohja lasketaan vähentämällä palkasta pakolliset eläkemaksut, vakuutusmaksut ja ennakkipidätys. (Rikalainen & Uitto 2008, 258.)

Ulosmittaus voidaan tehdä, mikäli tulon määrä ylittää suojaosuuden, joka vuonna 2013 on 669,00 euroa yksinasuvalta henkilöltä. Perussääntönä on, että palkasta voidaan ulosmitata yksi kolmasosa. Palkaksi lasketaan myös luontoisedut. (Rikalainen & Uitto 2008, 259.) Palkan ulosmittauksen sijaan voidaan laatia maksusuunnitelma, jota velallisen tulee noudattaa täsmällisesti. Mikäli maksusuunnitelmaa ei noudateta, voi ulosottomies ulosmitata määrän suoraan palkasta tai pankkitililtä. (UK 4:59.) Palkan ulosmittaus takaa yleensä varmimman perinnän, minkä vuoksi perimistulos on parantunut (Helsingin ulosottoviraston vuosikertomus 2012, 3).

Ulkomaalaisissa kiinteistöveroissa ei ole tavallista ulosmitata toistuvaistuloa, koska velalliset eivät tee töitä Suomessa. Saatavan ulosmittauskin onnistuu ainoastaan suomalaisilta pankkitileiltä Suomen alueella. (Kallio 2013.) Tyypillinen työnjakotapa erikoisperintäosastolla on, että perintäsihteeri lähettää tiedustelut pankkeihin ja muihin tarvittaviin yhtiöihin ja yrityksiin. Perintäsihteeri myös käsittelee vastaukset ja, jos pankkitili löytyy, ilmoittaa siitä ulosottomiehelle. Ulosottomies voi ulosmitata mahdollisen saatavan pankkitililtä.

Perintäsihteeri voi velallisen löytyessä välittää ulosottomiehelle tiedot, jotka on löydetty. Mikäli velalliselta löytyy muuta varallisuutta Suomessa kuin kiinteistö, voidaan se ulosmitata. Esimerkiksi jos velallisella on Suomessa pankkitili, jossa on rahaa, voidaan se suojaosuuksien rajoissa ulosmitata. Koska velallinen ei asu eikä tee töitä Suomessa, voidaan olettaa, että tulot ja pääasialliset varat ovat muualla, eikä näin ollen suojaosuuksista välttämättä tarvitsisi välittää lainkaan. (Kallio 2013.) Mutta koska ollaan Suomessa, eikä muuta linjausta ole tehty, noudatetaan ulosottokaaren säädöksiä.

Ulosottomies voi pankkitiedustelujen avulla selvittää, onko velallisella pankkitiliä, sekä tilien tiedot ja saldot (UK 3:66). Ulosmittaus edellyttää, että tilillä oleva summa ylittää suojaosuuden. Pankkitilin ulosmittaus edellyttää maksukiellon lähettämistä pankkiin. Maksukiellossa

kielletään suoritusvelvollista eli pankkia suorittamaan saatava muulle kuin ulosottomiehelle. Maksukiellossa ilmoitetaan pidätettävä summa. Maksukiellon saaja on velvollinen noudattamaan kieltä heti. (Koulu & Lindfors 2010, 180-181.) Pankki tilittää maksukiellossa mainitun määrän ulosottomiehen virkavaraintilille, jolloin kyseisen velallisen osalta asia voidaan laittaa finaaliin eli loppuun käsitellyksi. (UK 4:27.)

#### 4 Velallisen etsimisen keinot

##### 4.1 Velallisen olinpaikan selvittäminen

Ulosottomiehellä on etsintävelvollisuus niin velallisen omaisuuteen kuin itse velalliseen nähden. Ulkomaalaisten kiinteistöveroja perittäessä etsitään yleisesti velallista ja hänen tiedoksianto-osoitettaan. Tietoja voi etsiä rekisterikyselyillä tai toimittamalla vapaamuotoisen kyselyn velalliselle. (Lagerkrantz 2013.) Nämä ovat vähimmäistoimia, jotka velallisen etsimiseksi on tehtävä. Perusselvitys, jatkoselvitys, ulosottoselvitys ja hakijan vihjeiden tarkistaminen lukeutuvat myös vähimmäistoiimiin. (Koulu & Lindfors 2009, 149.) Perintäsihteeri hoitaa yleensä velalliseen liittyvät tiedustelut ja rekisterikyselyt.

Venäläiset ovat yhä kiinnostuneempia hankkimaan kiinteistön Suomesta, mutta lainsäädännölliset seikat kiinteistön kaupassa saattavat jäädä epäselviksi ostajalle. Koska kiinteistöjen omistajista suurin osa on venäläisiä, se hankaloittaa työskentelyä, koska yhteistä kieltä ei aina ole. Velalliselle lähetetään vähintään maksukehoitus ja ulosmittauspäättös postitse, usein suomen kielellä, joten ulkomaalaisen henkilön on vaikea ymmärtää saamansa postia (Lagerkrantz 2013). Kielivaikeuksia helpottaisi ainakin se, että asiakirjat käännettäisiin ainakin venäjäksi ja englanniksi. Tällä varmistettaisiin se, että velallinen ymmärtää saamansa kirjeen oikeusturvansa varmistamiseksi. Viranomaisyhteistyötä Venäjän viranomaisten kanssa ei ole vielä kehitetty tarpeeksi. Yhteistyön kehittyessä työ helpottuisi ja mahdollistaisi saatavien joutuisamman perinnän.

Velallisten olinpaikan selvittämiseksi on säädetty valtioneuvoston asetukselle (2007/1322). Valtioneuvoston asetuksen 2007/1322 4 pykälän mukaan velallisen tai omaisuuden selvittämiseksi on ensin tehtävä perusselvitys. Perusselvitykseen kuuluu tietojen etsiminen ulosoton perusrekistereistä. Mikäli tietoja ei ulosottorekisteristä löydy, selvitetään tiedot väestörekisterijärjestelmästä, viranomaisten sekä muiden rekisterin pitäjien tietojärjestelmistä. Tietoja etsivällä ja käsittelevällä on salassapitovelvollisuus, eikä tietoja saa luovuttaa kolmannen osapuolen tietoon. (Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta 6:23). Erikoisperintäosastolla perintäsihteerin tehtäviin kuuluu hoitaa velallisen ja velallisen tietojen etsiminen kihlakunnanulosottomiehen ja kihlakunnanvoudin luvalla, niissä rajoissa kuin on yhdessä sovittu. Yleisesti ottaen erikoisperintäosastolla tehtävät tiedustelut ovat laajoja. Perintäsihteeri tekee

yleensä viranomais- ja sivullistiedustelut; rekisterikyselyt ulosottomies tekee itse, koska toimistolla ei ole Uljas-järjestelmässä oikeuksia niitä tehdä. (Lagerkrantz 2013.)

Jatkoselvitys tulee kyseeseen silloin, kun perusselvitys ei tuota tulosta. Jatkoselvityksessä lähdetään selvittämään velallisen osoite- ja puhelintietoja yhteydenotoilla, tapaamisilla ja ulosottoselvityksillä (Koulu & Lindfors 2010, 174). Tiedusteluja voidaan lähettää esimerkiksi sähköyhtiöihin ulosottokaaren rajoitusten mukaisesti (UK 3:66). Mikäli velallisesta ei löydetä minkäänlaisia tietoja tiedustelujen avulla, jatketaan ulosmittausta kunnes asialle saadaan suoritus. Ulkomaalaisten kiinteistöverojen saatavat ovat niin pieniä, ettei realisointia kannata tehdä, mutta koska velallisen omaisuutta on löydetty, ei varattomuusestettä voida tehdä. Asetuksessa ulosottomenettelystä sanotaan, että vastaajan olinpaikan selvitys ja omaisuuden etsintä lopetetaan vastaus, kun on ilmeistä, että vastaajaa tai hänen omaisuuttaan ei löydetä (2007/1322).

#### 4.2 Selvitykset ja tiedustelut velallisen etsintää varten

Velallisella on tietojenantovelvollisuus (UK 3:64). Jos ulosottomies katsoo, ettei välttämättömiä tietoja saada muilla keinoilla selville, voi hän toimittaa ulosottoselvityksen. Ulosottoselvityksessä kartoitetaan velallisen velkatilanne ja samalla varmistetaan, onko velalliselle tulossa uusia velkoja. Mikäli uusia velkoja on tulossa, voidaan kiinteistö ottaa huomioon uusien velkojen maksussa. (Koulu & Lindfors 2009, 148-149.) Selvityksessä ulosottomies kysyy kysymyksiä ja velallisen tulee vastata niihin, mutta velallisen ei kuitenkaan tarvitse kertoa muuta, kuin mitä kysytään. Kysymykset koskevat velallisen taloudellista tilannetta ja asemaa. Ulkomaalaisien kiinteistöverojen kohdalla selvitystä ei voida tehdä yhteystietojen puutteen vuoksi. Sivullisselvityksessä tietojenantovelvollinen on kolmas osapuoli, esimerkiksi puoliso tai työnantaja. Sivullinen on velvollinen vastaamaan vain laissa lueteltuihin kysymyksiin, mutta muihin kysymyksiin ei ole pakko vastata. (Koulu & Lindfors 2009, 151).

Tiedot, joita ulosottoselvityksestä saadaan, ovat ainoastaan ulosoton käyttöön. Tietoja saa luovuttaa ainoastaan muille ulosottomiehille, jos se on tarpeen. Ulosottomiehillä on salassapitovelvollisuus, joka suojaa tietoja antanutta henkilöä. (Koulu & Lindfors 2009, 152-153). Tietoja voidaan luovuttaa myös velkojalle eli hakijalle, jonka oikeutta käyttää tietoja on kuitenkin rajoitettu. Tietoja voidaan luovuttaa myös esitutkintaviranomaisille ja syyttäjälle, mutta pääasiassa velallisen itsensä kertomia asioita ei saa kertoa eteenpäin. (Kallio 2013.) Esimerkiksi pankkitiedusteluvastaukset voidaan antaa esitutkintaviranomaiselle tutkittavaksi. Tiedoksiantovelvolliselle on annettava kutsu selvitykseen viimeistään kaksi päivää ennen toimistusta (UK 3:58). Toimitukseen on tultava henkilökohtaisesti, avustajaa saa käyttää, mutta asiamies ei voi tulla velallisen puolesta paikalle. Selvitys voidaan hoitaa myös puhelimitse. Jos

velallinen ei saavu toimitukseen, voidaan hänet määrätä siihen sakon tai noutamisen uhalla (UK 3).

Julkista tehtävää hoitavan viranomaisen on kerrottava ulosottomiehelle velallisen varallisuustiedot eli tulot, velat sekä taloudellinen asema ja maksuyhteyksiä koskevat tiedot. Viranomaisen on ilmoitettava myös velallisen työ- ja palvelusuhteet, eläkkeet ja muut taloudellista toimintaa koskevat tiedot. Viranomaisen on ilmoitettava myös tiedossa olevat velallisen yhteystiedot. (UK 3:67.) Viranomaistiedusteluja ovat tiedustelut esimerkiksi verottajalle ja ne tehdään erikoisperintätoimistossa, koska erikoisperintäosastolla tehdään laajoja tiedusteluja. Perintäsihteeri lähettää tiedustelut viranomaisille ja käsittelee niiltä tulleet vastaukset. Tiedustelut koskevat yhteystietoja. (Lagerkrantz 2013.)

Sähköyhtiö on kolmas osapuoli eli sivullinen ja yhtiöön voidaan tehdä sivullistiedustelu. Käytännössä tiedot kysytään aina sähköpostitse, faksilla tai puhelimitse, eli sähköyhtiön edustajan ei tarvitse tulla selvitykseen virastoon. Sähköyhtiöltä kysytään mahdollisia pankkiyhteystietoja velallisen varallisuuden kartoittamiseksi. (Lagerkrantz 2013.)

Tiedusteluihin pyydetään vastaamaan viittaamalla ulosottokaaren tekstiin, jossa kehoitetaan luovuttamaan tarpeellisia tietoja ulosottomiehelle (UK 3:66). Kolmas osapuoli on velvollinen luovuttamaan hallussaan olevat velallista koskevat tiedot ulosottomiehelle (Koulu & Lindfors 2010, 175). Ulosottokaaren 3 luvun 66 pykälän mukaan sivullisen on ilmoitettava myös, mikäli hänellä on hallussaan velalliselle kuuluvaa omaisuutta ja mistä omaisuudesta on kyse, eli esimerkiksi pantatusta omaisuudesta velkaa vastaan. Saatavat on ilmoitettava myös ulosottomiehelle, ovat ne sitten saatavia velalliselta tai velalliselle. Esimerkiksi pankin saatavat voivat olla lainaa. Saatavan peruste ja määrä on ilmoitettava tiedusteluvastauksessa. Ulosottomiehelle on ilmoitettava myös saatavia koskevat tiedot sekä oikeustoimet velallisen ja sivullisen kesken (UK 3:66). Oikeustoimilla tarkoitetaan esimerkiksi velkakirjaa. Viranomais- ja sähköyhtiötiedustelut lähetetään kirjallisena viranomaiselle ja yhtiöille ja niihin voi vastata joko kirjallisesti tai puhelimitse. Käytännössä ulkomaalaisten kiinteistöverovelallisista tarvittavat tiedot pyydetään aina erikseen viranomaisilta ja yrityksiltä. (Kallio 2013.)

Oikeustoimen sisältö on ilmoitettava, mikäli sillä saattaa olla merkitystä velallisen omaisuutta etsiessä. Työnantajan tai tulonmaksajan on ilmoitettava velalliseen tuloon liittyvät tiedot sekä mahdolliset yhteystiedot. Postin ja teletoiminnan harjoittajan on myös kysyttäessä ilmoitettava tiedossaan olevat yhteystiedot. Sivullinen on lisäksi velvollinen esittämään asiakirjat, joista ulosottomies voi ottaa kopiot. Sivullinen ei saa muulle kuin viranomaiselle ilmaista, että velallisesta on tehty tiedusteluja. (UK 3:66.)

## 5 Kiinteistöverojen perintäprosessi

Veroja perittäessä on otettava huomioon sekä ulosottokaaren että lain verojen ja maksujen täytäntöönpanosta antamat säädökset ja rajoitukset. Perintäprosessi lähtee liikkeelle, kun verottajalta tulee maksuunpanopäätös kiinteistöveron perimiseksi. Asiasta ei tarvitse lähettää vireilletuloilmoitusta, jos osoitetietoja ei ole selvillä. (UK 2:33.) Ulkomaalaisten kiinteistöverojen kohdalla osoite usein puuttuu, ja sitä lähdetään etsimään ensin ulosoton rekistereitä ja väestötietojärjestelmistä. Ensimmäinen rekisterikyselyt ulosoton valtakunnallisen tietojärjestelmä Uljaan kautta. Mikäli haut eivät tuota tulosta, aletaan tiedusteluja tehdä ensin verottajalle ja tämän jälkeen kiinteistön sijainnin mukaan sähköyhtiölle. (Lagerkrantz, 2013.) Ulosmittauspäätös tulee voimaan heti, kun ulosottomies on sen tehnyt (Koulu & Lindfors, 177-178). Ulosmittauspäätöksestä lähetetään tiedoksiantoilmoitus velalliselle, mikäli osoite on löytynyt (Kallio 2013).

Osoitteen löydyttyä ulosottomies lähettää maksukehotuksen velalliselle. Jos kotiosoitetta ei kuitenkaan löydy mistään, lähetetään maksukehotus kiinteistön osoitteeseen. Jos velallisella on pysyvä oleskelupaikka Suomessa, voidaan katsoa, että maksukehotuksen lähettäminen sinne on pätevä vireilletuloilmoitus. Tiedoksianto-osoite on osoite, johon velallinen haluaa postinsa lähetettävän, ja se voi olla esimerkiksi asianajajan osoite (UK 3:38). Velallisen on itse ilmoitettava tiedoksianto-osoitteensa, mutta koska velallista ei ole voitu tavoittaa, oletetaan, että ilmoitukset menevät perille kiinteistön osoitteeseen. Velallisella pitää olla valitusajan puitteissa mahdollisuus valittaa. (Kallio 2013.)

Suomessa sijaitsevan kiinteistön osoitetiedot löytyvät yleensä maanmittauslaitokselta tai väestörekisterikeskuksesta kiinteistötunnuksen avulla. Aina kiinteistön osoitetta ei näistä kuitenkaan löydy, ja sähköyhtiöillä on tarkemmat tiedot, mikäli kiinteistössä on sähköliittymä. Mikäli sähköyhtiöstä tietoja ei löydy, lähdetään tietoja etsimään muilla keinoilla. Vaikka ulosmittaus on tehty, ei kiinteistöä ryhdytä myymään, koska se olisi kohtuutonta. Kiinteistön arvo voi olla esimerkiksi 100 000 euroa ja kiinteistöverot vain murto-osa siitä. Tällöin myynnistä koituisi enemmän haittaa kuin hyötyä. (Kallio 2013.)

Velallinen on saattanut maksaa veron suoraan verottajalle, vaikka asia on ehtinyt tulla jo vireille ulosotossa. Silloin on kyseessä ohimaksu. Ulosotto odottaa verottajan peruutusta asiasta tai tiedustelee verottajalta, onko velallinen jo maksanut ja pyytää toimittamaan peruutusilmoituksen. Vero on saatettu maksaa myös ulosottoon maksukehotuksella, mutta taulukkomaksu on jäänyt maksamatta. Normaalisti asia ei olisi vielä ole loppuun maksettu, vaan velalliselta peritään maksamatta jäänyt taulukkomaksukin, koska se on veron lailla suoraan ulosotto-kelpoinen (Laki saatavien perinnästä 10 f §). Ulkomaalaisten kiinteistöverojen kohdalla on kuitenkin katsottu, ettei taulukkomaksua lähdetä erikseen perimään, koska itse veron perin-



täprosessikin on aikaa vievää. Ulosottomies siis voi peruuttaa perinnän taulukkomaksun osalta, jos pelkkä taulukkomaksu on jäänyt maksamatta. (Kallio 2013.) Velka koostuu kiinteistöverosta ja siihen lisätystä taulukkomaksusta. Taulukkomaksu lisätään velkaan, kun velka tulee perittäväksi ulosottoon.

Maksukehotuksella maksaneet velalliset laitetaan erikoisperintäosaston toimistossa Excel-taulukkoon finaaliksi ja siirretään vastuu Uljas-järjestelmästä takaisin rooteliosaston kihlakunnanulosottomiehelle. Ulosmittauspäättös palautetaan takaisin aikaisemmin hoitaneelle rooteliosastolle arkistoitavaksi. Kihlakunnanulosottomies näkee maksun ensin ulosoton järjestelmästä. Tämän jälkeen kihlakunnanulosottomies kohdistaa maksun ja antaa sille maksuluvan sekä ilmoittaa toimistoon, kuka velallinen on maksanut ja milloin. (Lagerkrantz 2013.) Mikäli velalliselta löytyy sähkötiedustelun avulla pankkitili Suomesta, voidaan tilille tehdä ulosmittaus. Ulosottomies lähettää maksukiellon pankkiin kiinteistöveron suuruuden mukaan. (Käyhkö 2013.) Pankki tilittää summan ulosottomiehen osoittamalle ulosoton tilille ja näin saadaan velallisen asia hoidetuksi. (Lagerkrantz 2013.)

## 5.1 Kiinteistöveron määräytyminen ja muutoksenhaku

Kiinteistöveroa maksetaan Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä, tontista, tilasta tai muusta rekisteröidystä maan omistuksen yksiköstä. Verosta on vapautettu muun muassa maatalous ja metsämaat. (KiVL 1:2.) Yksityishenkilö maksaa vakituiseen asumiseen käytettävästä kiinteistöstä kiinteistöveron, jonka suuruus on vähintään 0,32 ja enintään 0,75 prosenttia. (KiVL 3:2), Yleinen kiinteistövero on 0,6 tai enintään 1,35 prosenttia kiinteistön arvosta (KiVL 3:1). Muuhun kuin vakituiseen asumiseen käytetyn kiinteistöveron suuruus voi olla enintään 0,6 prosenttiyksikköä suurempi kuin kunnan alueen yleinen kiinteistöveroprosentti (KiVL 3:13). Kunnat päättävät itse edellä mainittujen rajoitusten mukaisesti oman kuntansa kiinteistöveron suuruudesta (Heuru, Mennola & Rynnänen 2011, 331).

Kiinteistöverovelvollisena pidetään sitä, joka kalenterivuoden alusta on omistanut kiinteistön (KiVL 2:5-6). Kiinteistöä myytäessä kesken kalenterivuoden on ostajan kanssa sovittava veronmaksusta. Kiinteistön osto kesken verokauden ei kuitenkaan vapauta ostajaa verovastuusta, vaan myyjä ja ostaja ovat molemmat velvollisia maksamaan veron. Yleisesti kiinteistövero maksetaan syyskuussa. Mikäli kiinteistö myydään syyskuun jälkeen, on tavallista, että myyjä maksaa kuluneen vuoden veron ja ostaja maksaa vasta seuraavan vuoden verot. (Kasso 2010, 257.)

Kiinteistöverotuksen suuruudesta päättää kunnanvaltuusto viimeistään, kun se hyväksyy talousarvion (Kuntalaki 8:66). Kiinteistövero on olennainen osa kunnan tulopolitiikkaa, ja sillä kätetään myös osa yhdyskuntarakenteen ja julkisen palveluiden investoinneista (HE 50/1992).

Investoinneilla saadaan lisäarvoa kiinteistöille (Myrsky & Ossa 2008, 306). Kaupantekovaiheessa kiinteistöveron lisäksi pitää maksaa varainsiirtoveroa. Varainsiirtoveroa peritään vastikkeellisesta luovutuksesta. Veron suuruus määräytyy kiinteistön kauppahinnan ja kiinteistön arvon perusteella. (Kasso 2010, 271-272.)

Veroasiassa on oikeus tehdä perustevalitus, niin kauan kun vero on perinnässä. Perustevalitus ei ole sidoksissa päätöksentekoon liittyvään määräaikaan, vaan perustevalituksen voi tehdä missä vaiheessa tahansa. (Jukkola, Järvenoja, Kaari, Romppainen, Tannila & Tikkanen 2008, 449.) Perustevalituksen saa tehdä, jos katsoo, että julkinen maksu on määrätty tai täytäntöönpanu virheellisesti (Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta: 9 §.) Valituksen käsittelee tuomioistuin, niin kuin normaalin perinnän valituksenkin. Perustevalitusprosessi etenee hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli ratkaisua ei ole saatu aikaiseksi. Perustevalituksen käsittely vie yleensä kuukausia. (Lagerkrantz 2013.) Tavanomainen valitus kulkee tuomioistuimen kautta hovioikeuteen ja siitä korkeimpaan oikeuteen. (Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta: 10 §.)

Ulosottomiehen on annettava ulosmittauspäätöksen mukana tavanomaisen valitusosoituksen lisäksi perustevalitusosoitus, kun kyseessä on julkinen maksu. Julkinen maksu on esimerkiksi vero, sairaanhoitomaksu, vakuutusmaksu tai päivähoitomaksu, jotka ovat ulosottokelpoisia ilman tuomioistuimen päätöstä. (Koulu & Lindfors 2010, 160-161.) Täytäntöönpano voidaan keskeyttää tutkinnan ajaksi keskeytysmääräyksellä, jos valitus tai oikaisuvaatimus on aiheellinen (Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 12 §).

Keskeytyspyynnön voi antaa velallinen viikon kuluessa ulosmittauksesta, ja ulosottomiehen on keskeytettävä täytäntöönpano. Valituskirjelmä tai todistus muutoksenhaun vireilläolosta tulee toimittaa ulosottomiehelle kolmen viikon kuluessa keskeytyspyynnöstä, jotta keskeytys voi jatkua. Ulosottomies toimittaa keskeytyspyynnön valituskirjelmineen välittömästi muutoksenhakuviranomaiselle. Ulosottomies toimittaa oman lausuntonsa perusteluineen muutoksenhakuviranomaiselle mahdollisimman pian. Keskeytys jatkuu niin kauan, kuin muutoksenhakuviranomainen on ratkaissut asian. (Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 15.)

## 5.2 Ulkomaalaisten kiinteistöverojen ulosmittauspäätösten seuranta

Ajantasainen tilanne on tavoitteena ulosmittauspäätösten seurannassa. Uudet kiinteistöverovelalliset merkitään kiinteistöverot Excel-taulukkoon. Taulukkoa käydään läpi kerran kuukaudessa tai tarvittaessa ja katsotaan, onko velallisten tilanteessa tapahtunut muutoksia ja onko ulosmittaus yhä voimassa. Lisäksi seurataan, onko velalliselle tullut uusia asioita tai suorituksia. Seurannassa käytetään taulukon lisäksi Uljasta, josta nähdään, mitä velallisen tilanteelle on tapahtunut. Excel-taulukkoon päivitetään manuaalisesti uudet tai puuttuvat tiedot. Seu-

rantaa voi tehdä myös Uljas-maksupinojen avulla, mutta taulukon läpikäynti on tarkempaa ja laajempaa. (Lagerkrantz 2013.)

Saapuva maksu näkyy ensin kihlakunnanulosottomiehen maksupinossa Uljaassa (Käyhkö 2013). Kihlakunnanulosottomies antaa maksuluvan maksulle, jonka jälkeen summa näkyy tilityksen valmistelu maksupinossa, josta maksu tilitetään velkojalle. Maksuille täytyy antaa luvat, koska niille on tehty estetilityskielto. Estetilityskielto estää automaattisen tilityksen, koska seuranta olisi hankalampaa, jos rahat tilittyvät automaattisesti ulos. Kun saatava on maksettu, ulosottomies lähettää maanmittauslaitokselle ulosmittauksen peruutusilmoituksen. Asia on silloin finaali eli loppuun maksettu ja sen voi arkistoida. (Lagerkrantz 2013.)

Mikäli suoritusta ei ole saatu, voidaan saatavaa periä, kunnes velka tulee maksetuksi tai tuomioistuimien antaa määräyksen peruutuksesta. Peruutuksen voi antaa myös hakija. (Kallio 2013). Vero vanhenee normaalisti viidessä vuodessa (Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 20 §). Jos ulosmittaus on tehty ennen vanhentumista, voidaan saatavaa periä vielä siitä kyseisestä ulosmitatusta omaisuudesta, mutta ei toistuvaistulosta, eläkkeestä tai palkasta (Laki verojen ja maksujen täytäntöönpanosta 21 §).

Kihlakunnanulosottomies seuraa maksuja omista Uljas-työpinoistaan ja Excel-tilukosta. Välillä myös perintäsihteeri ilmoittaa, jos velallinen on maksanut, ja voidaan muistuttaa kihlakunnanulosottomiestä tekemään lopputoimet (Käyhkö 2013). Velallisia on noin 200 kappaletta ja heillä saattaa olla samanaikaisesti useita asioita vireillä, joten taulukkoa ja maksupinoja seuraamalla pystyy seuraamaan helpoimmin tilanteiden muutoksia. Taulukko on tärkein seurannan työkalu, josta sekä perintäsihteeri että ulosottomies näkevät velallisen tilanteen nopeasti. (Lagerkrantz, 2013).

### 5.3 Näkökulmia työnkuvasta

Työnkuvaan kuuluu laaja selvitystyö, joka on jakautunut kihlakunnanulosottomiehen ja toimistohenkilökunnan kesken melko epätasaisesti. Päällekkäisyys työssä on ilmeistä ja se alentaa tehokkuutta ja perinnän tuloksellisuutta. Tosin yhteistyö takaa sen, että asiat tulevat hoidetuksi. Erikoisperintäosastolla tätä tehtävää hoitaa pääasiallisesti kolme henkilöä, yksi kihlakunnanulosottomies ja kaksi perintäsihteeriä. Erikoisperinnässä keskitytään nimenomaan aikaa vieviin tapauksiin, joten tällaiset selvittelyjä vaativat tapaukset on annettu erikoisperintäosastolle hoidettavaksi. Tarkoituksena on ollut, että koko viraston kaikki ulkomaalaiset kiinteistöverot tulevat erikoisperintäosastolle hoidettavaksi, mutta vain muutama osasto on ottanut palvelun käyttöönsä (Kallio 2013).

Ulosmittauspäätökset tulevat muilta täytäntöönpano-osastoilta erikoisperintäosastolle, jossa siirretään vastuu velallisen asioista kihlakunnanulosottomies Petri Käyhkön nimiin. Vastuun vaihdos tarkoittaa, että rooteliosaston kihlakunnanmies ei kiinteistöveroä perittäessä ole vastuussa velallisesta, mutta kun asia siirtyy erikoisperintäosastolla finaalksi, siirtyy vastuu takaisin aikaisemmalle rootelin kihlakunnanulosottomiehelle. (Lagerkrantz 2013.) Siirron jälkeen perintäsihteeri siirtää velallisen tiedot Excel-tilukkuun ja kerää velalliselle tehtyyn kansioon sekä kiinteistön että henkilön tiedot, mikäli rekistereistä niitä löytyy. Perintäsihteerillä, joka työskentelee näiden tapausten parissa, on oikeudet kiinteistörekisterikeskuksen ja väestörekisterikeskuksen tiedonhakupalveluihin.

Mikäli velalliselle ei ole löytynyt osoitetta edellä mainituista rekistereistä, lähdetään velallista etsimään tiedustelujen avulla (Lagerkrantz 2013). Ensin tiedustelu lähetetään verottajalle, minkä jälkeen tiedustellaan kiinteistön sijaintikunnan mukaisesti sähköyhtiöiltä, löytyykö niiden rekistereistä velallisen tietoja. Kun osoite löytyy, ulosottomies lähettää velalliselle maksukehotuksen. (Lagerkrantz 2013.)

Työn tehokkuuden parantamiseksi toimistohenkilökunnan oikeuksien lisääminen näyttää aiheelliselta, koska toimistohenkilökunta tekee tiedustelut velallisesta ja saa ensimmäisenä tiedon velallisen osoitteesta sekä muista yhteystiedoista. Näin ollen toimistohenkilökunta voisi lähettää maksukehotuksen kihlakunnanulosottomiehen puolesta Uljaan kautta. Kun vero on saatu perittyä, toimistohenkilökunta voisi lähettää peruutusilmoituksen maanmittauslaitokselle. Näin toimintaa saataisiin tehostettua. Tällä hetkellä näitä oikeuksia ei ole. (Lagerkrantz 2013.) Sen sijaan toimistohenkilökunta on saanut luvan lähettää suoraan tiedustelut verottajalle ja sähköyhtiölle ilman, että kihlakunnanulosottomieheltä tarvitsee kysyä erikseen lupaa tähän. Kaikkiin muihin tiedusteluihin, kuten pankkitiedusteluihin on pyydetävä lupa, koska niitä ei tehdä jokaisesta velallisesta. Ulosottomies voi myös ilmoittaa toimistohenkilökunnalle, jos hän haluaa että velallisesta tehdään tiedustelu. (Käyhkö 2013.)

Kihlakunnanvouti Visa Kallion (2013) mielestä olisi hyvä, jos tällaiset tapaukset pidettäisiin yhdessä paikassa, jotta niiden periminen olisi helpompaa ja niissä olisi yhdenmukainen tapa. Hänen mukaansa virastossa on kahdeksan täytäntöönpano-osastoa, joissa saattaa olla kahdeksan eri tapaa hoitaa asia. Yhtenäinen toimintamalli auttaisi myös yhteistyötä muiden viranomaisten ja sivullisten kanssa, koska näiden olisi helpompi vastata yhtenäisiin tiedusteluihin. Muutama muutos on jo saatu aikaiseksi sinä aikana, kun olen työskennellyt kiinteistöverojen parissa. Muutokset ja kehitys ovat tärkeitä työtehtävälle, jotta päällekkäinen työ saataisiin minimoitua ja perintää tehostettua. Kallion (2013) mielestä ulkomaalaisiin kiinteistöveroihin liittyvää työtä voitaisiin jalostaa niin, että siitä tekisi ikään kuin toimistorootelin, eli toimisto hoitaisi koko ulkomaalaisten kiinteistöverojen perintäprosessin alusta loppuun itsenäisesti.

## 6 Tutkimustulokset

Tämä tutkimus on tehty Helsingin ulosottovirastolle ulkomaalaisten kiinteistöverojen perinnän työvaiheiden selvittämiseksi. Aloitin tutkimuksen keräämällä tietoja eri työvaiheista haastatteleamalla ensin perintäsihteeri Eila Lagerkrantzia, minkä jälkeen haastattelin kihlakunnanulosottomies Petri Käyhköä. Käyhkö on hoitanut ulkomaalaisten kiinteistöverojen perintää vuodesta 2011. Tutkimuksessa ilmenee, että monessa vaiheessa ongelmaksi koituvat kielivaikeudet. Ulosottolaitoksen tietojärjestelmät eivät ole ajan tasalla, jotta voitaisiin saada aikaan mahdollisimman hyvä perimistulos. Kielivaihtoehtoina on vain suomi tai ruotsiksi. Tiettyissä yksittäistapauksissa asiakirjat voidaan kääntää englanniksi, mutta tämä on yleensä manuaalista työtä eikä valmiita pohjia ole laadittu.

Teoriaosuutta selvitin lakien ja kirjallisuuden avulla, jolloin ongelmaksi muodostui, ettei laissa ole säännöksiä, miten ulkomaalaisten velallisen kanssa tulisi toimia. Ohjeita löytyy tilanteesta, jossa hakija on ulkomailla. Ulkomaalaisissa tapauksissa viraston on itse tehtävä linjaus, jota halutaan noudattaa. Ulosottolaki ulottuu valtakunnanrajaan, joten ulosmittauksia ei voida ulkomailta tehdä. Suhdannevaihtelut ja yleinen taloustilanne vaikuttavat ulosottoasioiden määrään. Veroja peritään kolmanneksi eniten koko ulosottoasioiden määrästä Suomessa. Veroista murto-osa on ulkomaalaisten kiinteistöveroja.

Ulkomaalaisten kiinteistöveroja perittäessä joudutaan omaisuuden turvaamisen vuoksi ulosmittamaan kiinteistö tai maa alue. Tällä turvataan omaisuuden säilyminen. Ulosottomenettelyssä tulee ongelmia käyttöjärjestelmien takia jo työn alkuvaiheessa, kun lähdetään perimään kiinteistöveroja. Uljas-järjestelmä tekee maksukehotukset ja vireilletuloilmoitukset vain suomeksi ja ruotsiksi. Myös Notes-järjestelmässä kielivaihtoehdot ovat vain suomi ja ruotsi. Notesin kautta tehdään muun muassa ulosmittauspäätöspöytäkirjat. Osan tulosteista saa Uljaasta myös englanniksi, mutta niiden tulostaminen usein unohtuu.

Dokumentit kuten maksukiellon saa tehtyä manuaalisesti englanniksi, mutta unohtumisen riski on suuri. Uljas-järjestelmästä estetään maksukehotusten lähteminen, koska järjestelmän kautta maksukehotus lähtee suomeksi. Mikäli maksukehotus halutaan lähettää esimerkiksi englanniksi, täytyy se erikseen tulostaa Uljas-järjestelmästä ja lähettää velalliselle postitse. Postitus on voitu estää, mutta on voitu unohtaa tehdä päätös manuaalisesti. Kun velallinen on kirjattu Uljas-järjestelmään, on velallisen äidinkieli saattanut jäädä vaihtamatta suomesta ruotsiksi. Tällöin myös ruotsinkielisille velallisille lähtee esimerkiksi vireilletuloilmoitus suomeksi, eivätkö he näin ollen sitä ymmärrä. Laista ilmenee, että postitettavien ilmoitusten täytyy olla vain suomeksi ja ruotsiksi.

Tietojen etsimisvaiheessa toimistohenkilökuntaan osuus tulee selkeimmin esille, koska toimistohenkilökunta hoitaa tiedustelut ja käsittelee vastaukset. Esimerkiksi jos tiedusteluvastaus tulee sähköyhtiötä, se tallennetaan velalliselle tehtyyn kansioon, siirretään tiedot taulukkoon ja lähetetään vastaus edelleen kihlakunnanulosottomiehelle. Mikäli velalliselle löytyy osoite, tallennetaan se Uljaaseen velallisen tietoihin, ja ulosottomies voi näin ollen lähettää maksukehotuksen velalliselle. Mikäli täytyy tehdä laajempia tai erikoisempia tiedusteluja, kysyy perintäsihteeri niistä kihlakunnanulosottomieheltä tai kihlakunnanulosottomies pyytää erikseen ne tekemään. Näitä tiedusteluja ovat esimerkiksi pankkitiedustelut jostakin tietystä velallisesta.

Yhteenvedona voidaan todeta, että kihlakunnanulosottomies ja kihlakunnanvouti tekevät kaikki päätökset ja päätöksiä edellyttävät toimenpiteet. Toimistohenkilökunta tekee tiedustelut, vie tiedot taulukoihin ja kansioihin sekä Uljaaseen ja tiedottaa kihlakunnanulosottomiehelle muutoksista. Lisäksi toimistohenkilökunta seuraa velallisen maksuja, joita seuraa myös ulosottomies. Tässä toimitaan siinä järjestyksessä, kumpi huomaa ensin ilmoittaa toiselle osapuolelle suoritetusta maksusta. Toimistohenkilökunta vie asian finaaliin Excel-taulukkoon ja kihlakunnanulosottomies lähettää maanmittauslaitokselle peruutusilmoituksen. Toimistohenkilökunta toimittaa päätöksen takaisin aikaisemmin vastuussa olevalle rooteliosastolle arkistoitavaksi.

Tutkimustuloksista käy ilmi, että kihlakunnanulosottomies ja toimistohenkilökunta tekevät päällekkäistä työtä. Kihlakunnanulosottomies ja perintäsihteeri voivat joutua soittelemaan toisilleen moniakin kertoja päivässä velallisista koskevista muutoksista. Ensinnäkin sekä kihlakunnanulosottomies että toimistohenkilökunta etsivät velallista. Pikkuhiljaa on siirrytty siihen, että toimistohenkilökunta saa itsenäisesti lähettää tiedustelut verottajalle ja sähköyhtiöille. Kun tieto velallisen tietojen muutoksista tulee, perintäsihteerin täytyy ilmoittaa viipymättä siitä kihlakunnanulosottomiehelle, jotta asia etenee. Esimerkiksi, jos velallisen osoite löytyy, ilmoitetaan siitä kihlakunnanulosottomiehelle. Ulosottomies tekee maksukehotuksen ja lähettää sen velalliselle. Tämän jälkeen odotetaan, maksaako velallinen vai ryhdytäänkö etsimään muuta omaisuutta. Siitä ei ole vielä tehty linjausta, mitä tehdään maksukehotuksen lähettämisen jälkeen, jos maksua ei ole maksettu määräaikaan menneessä, tai jos velallisen osoitetta tai muuta omaisuutta ei yksinkertaisesti löydy. Tällä hetkellä tällaiset tapaukset jäävät vain odottamaan mahdollisia muutoksia.

Tutkimuksessa on tutkittu ulkomaalaisten kiinteistöverojen perintää kihlakunnanulosottomiehen ja erityisesti toimistohenkilökunnan työn kannalta. Työ on moninaista, ja siihen liittyvät virkamiehen vastuut. Aihetta täytyy pohtia sekä ulosottomiehen että toimistohenkilökunnan kannalta, jotta voidaan saada kokonaiskuva työstä ja sen ongelmista. Työt menevät usein päällekkäin ja voi tapahtua väärinkäsityksiä. Välillä unohdetaan ilmoittaa toimistoon tai ulos-

ottomiehelle jostakin velallisen tilanteesta tapahtuneesta muutoksesta, minkä vuoksi perintäprosessi viivästyy. Yhteistyö ja tarkat täsmälliset ohjeet ovat olennainen osa työtä, kun samaa asiaa hoitaa sekä toimistohenkilökunta että kihlakunnanulosottomies. Tällä hetkellä tilannetta hankaloittaa se, ettei erikoisperinnän juuri näitä asioita hoitavan kihlakunnanulosottomiehen päätoimipaikka ole Helsinki. Toimistohenkilökunta ja kihlakunnanulosottomies ovat yhteydessä puhelimitse ja sähköpostilla, eikä näin ollen välttämättä saada kaikkia asioita kerralla hoidettua. Asia saattaa vaatia enemmän pohdintaa, jolloin sitä on hankala yhdellä soitolla hoitaa.

Tutkimuksessa käsiteltiin ulkomaalaisten kiinteistöverojen tuottamaa työtä ja erityisesti toimiston roolia tässä työssä. Tutkimuksen yhtenä tavoitteena oli saada aikaiseksi kuvaus työstä, missä onnistuttiinkin hyvin. Toimistohenkilökunnan rooli tulee esille heti asian esikäsittelyvaiheissa: uusi päätös lähetetään erikoisperintäosastolle, jossa sen ottaa hoidettavaksi perintäsihteeri. Perintäsihteeri vie tiedot uudesta velallisesta kiinteistöverojen Excel-taulukkoon ja ilmoittaa uudesta velallisesta kihlakunnanulosottomiehelle. Aikaisemmin ylitarkastaja katsoi ensin päätökset, mutta nyt ne kulkevat suoraan toimiston kautta, ja toimisto hoitaa tiedotuksen ulosottomiehelle ja ylitarkastajalle.

Tämän jälkeen lähdetään etsimään velallista, eli toimistosta lähetetään tiedustelut verottajalle ja sähköyhtiölle, jos tämä nähdään tarpeelliseksi. Mikäli velallisen osoite on jo tiedossa, kihlakunnanulosottomies lähettää maksukehotuksen velalliselle. Yleensä maksukehotus on lähtenyt jo rooteliosaston puolelta. Mikäli osoite löydetään vasta erikoisperintäosastolla, laitetaan maksukehotus ja päätös vasta sieltä velalliselle.

Kun tiedusteluihin on saatu vastaukset, lähdetään velallista tavoittamaan uudelleen. Mikäli tiedustelutkaan eivät tuota tulosta, täytyy vain odottaa maksua velalle. Lisäksi linjausta vaativat vielä velallisen etsintään liittyvät ajalliset seikat. Joskus velallisen tietoja ei löydy tiedustelujenkaan avulla ja asia jää pelkän ulosmittauksen varaan. Maksukehotus on voitu lähettää jo vuosia sitten, mutta velallinen ei ole velkaansa maksanut. Näihin tilanteisiin pitäisi tehdä päätös, koska ja millä aikavälillä uusi maksukehotus lähetetään ja uudet tiedustelut tehdään.

## 6.1 Johtopäätökset

Opinnäytetyön tarkoituksena on ollut kuvata työnkuva, jotta resurssit osattaisiin kohdistaa oikein. Tutkimuksessa keskityttiin työnkuvan selvittämiseen tapauksessa, jossa peritään ulkomaalaisten kiinteistöveroja. Helsingin ulosottoviraston erikoisperintäosaston osastopäällikkö kihlakunnanvouti Visa Kallio ja erikoisperintäosaston perintäsihteeri Eila Lagerkrantz ovat tutustuneet työhöni ja antaneet lausuntonsa siitä. Kallion mukaan opinnäytetyössä tuodaan hy-

vin esiin työn tekoon liittyvät ongelmatilanteet ja ratkaisuehdotuksia niihin. Lisäksi Kallio toteaa, että opinnäytetyössä tuodaan esille päällekkäisyydet työn eri vaiheissa ja on esitetty myös kehitysehdotuksia, jotka helpottaisivat työtä merkittävästi.

Lagerkrantzin mukaan opinnäytetyö on ajankohtainen ja hyödyllinen työn tehokkuuden kannalta, koska kyseisille tapauksille ei ole aikaisemmin tehty mitään, vaikka ne ovat olleet perinnässä jo vuodesta 2011. Lagerkrantzin mielestä on hyvä, että nyt alettu kiinnittää asiaan huomiota, kun aiemmin tapaukset ovat jääneet hoitamatta. Asiaryhmä on ollut hoitamatta kunnolla kymmeniä vuosia. Nyt tehostamisen tuloksena on kiinnitetty enemmän huomiota pieniin asiaryhmiin ja niiden perintään. Toimivan ohjeen avulla saadaan työ toimimaan paremmin ja sen avulla voidaan löytää muitakin perimättä jääneitä pieniä asiaryhmiä, joita voisi hoitaa toisella tavalla. Ohje on toimiva ja sitä voi muutkin käyttää niin virastossa kuin valtakunnallisesti. Ohjeesta on tehty niin selvä, että sitä on helppo seurata. Valtakunnanvoudinvirasto kiinnostuu, kun jokin asia saadaan toimimaan hyvin käytännössä jossakin toimipaikassa. Näin ollen ohje voidaan ottaa myös valtakunnalliseen käyttöön. (Lagerkrantz 2013).

Tutkimuksen tulosten perusteella työtehtävät ulkomaalaisten kiinteistöverojen parissa vaativat vielä kehittämistä niin linjausten kuin tietojärjestelmien osalta. Tutkimuksesta saa kuvan toimiston ja kihlakunnanulosottomiehen työnkuvista ja tietoa siitä, mitä tällainen työ pitää sisällään sekä sen tuomat ongelmat. Työtä voitaisiin kehittää niin, että toimistohenkilökunnan käyttöoikeuksia laajennettaisiin, jotta työnteko helpottuisi. Työnteko olisi tehokkaampaa, joutuisampaa ja selkeämpää, jos tehtävälle olisi olemassa tarkat, työtä helpottavat linjaukset.

Työn kannalta suurena ongelmana ovat kielivaikeudet. Kielivaikeuksien aiheuttamia ongelmia voitaisiin ratkaista sillä, että virastoon hankitaan tai tehdään venäjän ja englanninkieliset asiakirjapohjat kaikista niistä asiakirjoista, joita ei vielä ole saatavilla kyseisillä kielillä. Englannin, ruotsin ja venäjän käännöspalveluita voi hankkia oikeusministeriön hallinnonalan sopimustoimijalta (OM 30/251/2013).

Yhtenäinen käytäntö työssä takaisi paremman tuloksellisuuden ja helpottaisi myös viranomaisyhteistyötä, koska tiedusteluihin saataisiin oma rutiini. Viranomaisten ja sivullisen on helppompaa vastata tiedusteluihin, jos heille menee aina samanlainen tiedustelu eikä joka kerta erilainen. Vain poikkeustapauksissa tiedustelu voi olla erilainen. Perintäprosessin siirtäminen kokonaan toimiston vastuulle on hyvä idea, mutta linjaukset ja käyttöoikeudet olisi tässä tapauksessa tarkistettava.

## 6.2 Jatkokehitysehdotukset



Ehdotukseni on, että virastossa päätetään toimintatavoista yhtenäinen linjaus ja kootaan selkeä tavoite ja ohje, jotta ulkomaalaisien kiinteistöverot saataisiin järkevästi perittyä. Linjasta tarvitaan erityisesti lopputoimiin ja kielellisiin ongelmiin. Tällä voisi olla ratkaiseva vaikutus myös perittäessä muita pieniä asiaryhmiä, joita on ollut hankala periä.

Asiakirjojen kääntäminen englanniksi ja venäjäksi voitaisiin antaa joko kielitaitoiselle viranomaiselle käännettäväksi tai ulkopuoliselle hoidettavaksi. Näin varmistettaisiin asiakirjojen kieliopillinen oikeellisuus ja välttyttäisiin osapuolen välisiltä väärinkäsityksiltä. Tosin ongelmaksi saattaa muodostua se, että venäjänkieliset alkaisivat ottaa yhteyttä venäjäksi. Viraston olisi suotavaa tarjota heille yhteyshenkilö, joka osaa palvella asiakasta tämän omalla äidinkielellä.

## Lähteet

### Painetut teokset

Heuru, K. & Mennola, E. & Ryyänen, A. 2011. Kunta: Kunnallisen itsehallinnon perusteet. Tampere: Tampere University Press.

Jukkola, J. & Järvenoja, M. & Kaari, P. & Romppainen, L. & Tannila, E. & Tikkanen, T. 2008. Kiinteistöverotuksen käsikirja. Jyväskylä: Gummerus.

Kananen, J. 2013. Case-tutkimus opinnäytetyönä. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kananen, J. 2008. Kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum.

Koulu, J. & Lindfors H. 2010. Maksukyvyttömyys: yritys velkojana ja velallisena. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Koulu, J. & Lindfors H. 2009. Ulosotto-oikeus. Helsinki: Edita.

Linna, T. 2012. Prosessioikeuden oppikirja. Helsinki: Talentum.

Myrsky, M. & Ossa, J. 2008. Verotuksen perusteet. Helsinki: Talentum.

Rikalainen, E. & Uitto, T. 2008 Pakkokeinot ja saatavien perintä. Helsinki: Gummerus kirjapaino Oy.

Yin, R. 1983. Case Research. Design and methods. Applied social research methods series volume 5. London: Sage.

### Elektroniset julkaisut

Toivonen, T. 2013. Velkojien ulosottomaksut kallistuvat heinäkuussa. Yle Uutiset. Viitattu 17.10.2013 [http://yle.fi/uutiset/velkojien\\_ulosottomaksut\\_kallistuvat\\_heinakuussa/6666648](http://yle.fi/uutiset/velkojien_ulosottomaksut_kallistuvat_heinakuussa/6666648)

### Virallislähteet

HE 50/1992 Hallituksen esitys Eduskunnalle kiinteistöverolaiksi sekä siihen liittyväksi lainsäädännöksi

OM 30/251/2013 Tiedoksi käännöspalveluiden hankkimisesta oikeusministeriön hallinnonalalla. 2013. Oikeusministeriö - Intranet. Viitattu 20.11.2013.

Helsingin ulosottoviraston vuosikertomus 2011. Helsingin ulosottovirasto. Helsinki.

Helsingin ulosottoviraston vuosikertomus 2012. Helsingin ulosottovirasto. Helsinki.

Toimintakertomus Etelä-Suomen erikoisperintäalue. 2012. Helsingin ulosottovirasto. Helsinki.

Ulosottolaitoksen toimintakertomus vuodelta 2012. 2012. Valtakunnanvoudinvirasto.

### Julkaisemattomat lähteet

Kallio, V. 2013. Keskustelua työkuvasta.

Käyhkö, P. 2013. Haastattelu. 14.9.2013.

Lagerkrantz, E. 2013. Haastattelu 15.10.2013.

## Kuvat

Kuva 1: Ulosottoon saapuneiden asioiden jakauma vuonna 2012. (Ulosottolaitoksen toimintakertomus vuodelta 2012, 29: Liite 3.) .....	12
---	----

## Liitteet

Liite 1 Kihlakunnanulosottomiehen haastattelu .....	38
Liite 2 Perintäsihteerin haastattelu .....	39
Liite 3 Ohje toimistolle ulkomaalaisten kiinteistöverojen käsittelyyn .....	40

## Liite 1 Kihlakunnanulosottomiehen haastattelu

### Kihlakunnanulosottomiehen haastattelu

Haastateltava

Petri Käyhkö

Kihlakunnanulosottomies, Etelä-Suomen erikoisperintäalue

1. Kuinka paljon aikaa tapaukset vievät keskimäärin kuukaudessa?
2. Mitkä ovat mielestäsi suurimmat ongelmat, kun aletaan periä ulkomaalaisia kiinteistöveroja?
3. Mitä tehdään jos osoitetta ei löydy tiedustelujen avulla?
4. Myydäänkö kiinteistö, jos veroja ei makseta? Onko alarajaa, milloin realisointia ei tehdä?
5. Miten menetellään tapauksissa, joissa postitus estetty?
6. Onko jotain mitä toimisto voisi tehdä enemmän/vähemmän?
7. Lähetetäänkö tiedustelut (sähköyhtiö) vain ulosottomiehen pyynnöstä?
8. Miten seuraat velallisen tilanteita?

## Liite 2 Perintäsihteerin haastattelu

### Perintäsihteerin haastattelu

Haastateltava

Eila Lagerkrantz

Perintäsihteeri, Etelä-Suomen erikoisperintäalue

1. Kuinka kauan ulkomaalaiset kiinteistöverot ovat olleet perinnässä?
2. Mitä ongelmia tai päällekkäisyyksiä työssä on ilmennyt?
3. Mitkä tehtävät kuuluvat kihlakunnanulosottomiehelle ja mitä toimistohenkilökunnalle?
4. Kuinka usein ja kuinka paljon tulee uusia velallisia?
5. Miten ulkomaalaisten kiinteistöverojen maksuja ja velallisen tilanteessa tapahtuvia muutoksia seurataan?
6. Miten toimintaa voitaisiin kehittää paremmaksi?
7. Mitä hyötyä työstä on Helsingin ulosottovirastolle?
8. Miten kirjallinen ohje tulee vaikuttamaan perintäsihteerin työhön?

## Liite 3 Ohje toimistolle ulkomaalaisten kiinteistöverojen käsittelyyn

### Ulkomaalaiset kiinteistöverot

#### Uusi ulosmittauspäättös:

Rooteliosaston kihlakunnanulosottomies tekee kiinteistön ulosmittauspäättöksen ja lähettää sen liitteineen hoidettavaksi erikoisperintäosastolle. Erikoisperintäosaston toimisto tarkistaa onko ulosmittauspäättös tehty Notesissa, jos ei, palautetaan asia rooteliosastolle ulosmittauspäättöksen tekemistä varten.

Samalla rooteliosaston kihlakunnanulosottomies lähettää sähköpostitse tiedon ulosmittauksesta maanmittauslaitokselle. Kiinteistörekisteriin tulee merkintä, eikä kiinteistöä voida myydä.

Erikoisperintäosastolla on päätetty, ettei pelkkiä taulukkomaksuja peritä, joten näitä tapauksia ei oteta hoidettavaksi. Mikäli muut velat on maksettu, ei taulukkomaksua aleta erikseen perimään.

#### Kun edellä mainitut seikat ovat kunnossa:

1. Toimisto siirtää Uljaassa kiinteistöverovelalliset PKKA:n nimiin.
2. Velalliselle laitetaan Uljaassa estetilitystiedot kiinteistöveroasioiden kohdalle.
3. Tiedot kiinteistön ulosmittauksesta viedään ulkomaalaiset kiinteistöverot Excel-  
taulukkoon
4. Uusi velallinen viedään myös Erp-velallistaulukkoon.

#### Velallisen osoitteet:

Excel-tilukossa osoitteen kohdalla ”?” tarkoittaa, että osoitteesta ei ole tietoa.

- Jos osoitetta ei ole löytynyt, kysytään verottajalta. Viiva taulukossa tarkoittaa, että verottajakaan ei tiedä.
- Kysytään sähköyhtiöltä velallisen osoitetta, kiinteistön osoitetietoja, sähköliittymätietoja ja pankkitiliä jolta sähkölaskut on maksettu.
- Jatkotiedustelut lähetetään kihlakunnanulosottomiehen pyynnöstä. (Esim. Pankkitiedustelut)

#### Kiinteistöjen osoitteet:

Kiinteistön osoitteita etsitään VTJ:stä (väestörekisterikeskus) ja KTJ:sta (kiinteistörekisterikeskus) kiinteistötunnuksen avulla. Jos näistä ei löydy, kysytään ensin verottajalta ja sitten sähköyhtiöltä.

Etsitään kiinteistön tiedoista (VTJ ja KTJ), millä paikkakunnalla/alueella kiinteistö sijaitsee ja onko alueella rakennuksia ja mahdollisen rakennuksen tiedot.



Erikoisperintöosastolla on sähköliittymäkartta, josta näkee sähköyhtiöiden toiminta-alueet. Sähköyhtiöihin lähetetään tiedustelu koskien kiinteistön ja velallisen osoitetietoja. Usein joudutaan laittamaan useita tiedusteluja, koska saman kunnan alueella voi toimia useita eri sähköyhtiöitä.

#### Kiinteistösalkut:

Jokaiselle velalliselle tehdään oma kiinteistösalkku.

Salkkuihin tulostetaan KTJ:stä karttatuloste ja kiinteistörekisteriote.

#### VTJ:stä haetaan:

Rakennukset -> Rakennuksen varusteet, rakennuksen perustiedot ja rakennuksen omistajat (voi löytyä osoite) kaikista tilalla olevista rakennuksista

#### Taulukkoon viedään seuraavat tiedot:

Velallisen nimi: Kannattaa kopioida ja liittää taulukkoon Uljaasta.

Sosiaaliturvatunnus: Kannattaa kopioida ja liittää taulukkoon Uljaasta.

Osoite: Löytyy päätöksestä velallisen nimen alta, mikäli se on tiedossa.

Ulosmittaava osasto: Se osasto, joka kiinteistön ulosmittauspäätöksen on tehnyt.

Kiinteistön osoite: Löytyy päätöksestä, mikäli se on tiedossa. Ainakin paikkakunta yleensä löytyy.

Kiinteistötunnus: Löytyy päätöksestä.

Asianumero: Avaa Uljaasta **velallisen asiat** kohta ja avaa **kiinteistövero asia** kohdasta **Asiatiedot**, kopioi asianumero ja vireilletulopäivä ja liitä taulukkoon Uljaasta.

Tulopäivän saldo: Saa suoraan kiinteistön ulosmittauspäätöksen liitteenä olevasta asialuettelosta.

Maksukehotus: Näkee **Velallisen** näytöltä Uljaasta → Kehotukset välilehdeltä. Jos maksukehotusta ei ole lähetetty, pyydä kihlakunnanulosottomiestä lähettämään se.

Ulosmittaukset: Päivämäärä on **ulosmittauspäätöksen** päivämäärä.

Maksettu pvm/summa: Avaa Uljaasta asia → valitse oikea asianumero (katso, että sama asianumero myös taulukossa) → saldo → asian kertymät → Hae. Merkkaa tiedot taulukkoon.

Tila: Valmiina. Kun maksettu.

FIN: Laita X kun on finaali.

**Peruutukset:**

Erikoisperintäosaston kihlakunnanulosottomies hoitaa mahdolliset kiinteistörekisterin peruutukset sähköpostitse maanmittauslaitokselle.

Toimisto tarkistaa onko Notesiin viety peruutusilmoitus maanmittauslaitokselle, jos ei ole, perintäsihteeri pyytää kihlakunnanulosottomiestä tekemään peruutuksen.

Notesissa tila muutettava → Lopullinen tai peruutus.

**Päätösten palautus:**

Palauta kiinteistön ulosmittauspäätös rooteliosastolle sisäisessä postissa osastosihteerille arkistoitavaksi.

**Vastuualueen vaihto:**

Perintäsihteeri vaihtaa vastuun alkuperäiselle rootelikihlakunnanulosottomiehelle. Vastuuhenkilö vaihdetaan Uljaasta menemällä velallisen tietoihin → **henkilörekisteri** → vastuuhenkilöt luettelosta.

Ota Erp-täppä pois (poikkeava asian kohdentaminen).